

Ubberød-Brådebæk Grundejerforening  
v/Grethe Hervard  
Stumpedysevej  
2970 Hørsholm

Ret & Råd Hørsholm  
Advokatanpartsselskab

Hovedgaden 47, 2. sal  
2970 Hørsholm

Telefon+45 45 79 21 11  
Telefax+45 45 79 21 12

CVR-nr. 29387842  
Bank: Jyske Bank, Hørsholm  
Reg. 5012 konto nr. 127564-3

hoersholm@ret-raad.dk  
www.ret-raad.dk

Ulla Bengtsson  
ub@ret-raad.dk

J.nr.: 1-95-105844

Dato: 5. september 2011

**Vedr.: Gennemgang af vedtægter m.v. i forbindelse med opret-  
telse af Multi-aktivitetshus.**

---

Kære Grethe,

I henhold til møde afholdt den 2.9.2011 skal jeg hermed fremkomme med mine bemærkninger til sagen.

Jeg er blevet bedt om at lave et kort juridisk responsum, for så vidt angår nogle spørgsmål, som er rejst i forbindelse med mulig etablering af et fælles aktivitetshus på grundejerforeningens grund (område 5 i lokalplanen).

Oplyst faktum:

Jeg har fået oplyst, at der er en initiativrig gruppe af borgere i foreningen, som har til ønske, at der på grundejerforeningens grund opføres et aktivitetshus til brug for grundejerforeningens borgere, med tilbud om fælleslokaler, til spil og idræt m.v.

Budgettet for opførelse af huset er i størrelsesordenen kr. 20-25 millioner kroner og det er meningen, at opførelse og den efterfølgende drift af det opførte aktivitetshus, ikke skal belaste grundejerforeningen, men findes via frivillige bidrag og fonde.

Der foreligger ikke garanti fra kommunen om offentlig støtte.

Grundejerforeningens bestyrelse vil gerne vide hvilke risici foreningens beboere evt. løber ved at give tilsagn til at byggeriet opføres og med hvilket flertal en sådan beslutning skal gennemføres på foreningens generalforsamling.

Jeg har til besvarelse af opgaven fået udleveret foreningens vedtægter og gældende lokalplan samt gennemgået kommunens hjemmeside (kultur & fritid) vedrørende projektet.

**Ret&Råd**  
ADVOKATER

Jeg skal bemærke følgende:

#### Ad. Stemmeregler på generalforsamlingen.

I henhold til foreningens vedtægt § 5, stk. 1 er det bestyrelsens opgave, "at etablere og drive fællesanlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser".

Efter samme bestemmelses § 5 stk. 2 "varetager grundejerforeningen beboernes fælles interesser som godkendt på foreningens generalforsamling".

Et ønske om etablering af et fælleshus kan af bestyrelsen eller af ¼ af foreningens medlemmer som ikke er i restance, optages til behandling på en ekstraordinær generalforsamling, jfr. § 18, eller på den ordinære generalforsamling, jfr. § 17 blot efter ønske fra medlemmerne (frist for indlevering 1. marts).

Som det fremgår af § 21, er en generalforsamling beslutningsdygtig uanset de mødendes antal.

Af § 22 fremgår med hvilket flertal de forskellige beslutninger skal træffes. Det fremgår således af § 22, stk. 3, at alle beslutninger træffes med simpelt flertal (dvs. flere der stemmer ja end nej blandt de fremmødte) medmindre vedtægterne specifikt foreskriver andet. Ved stemmellighed er formandens stemme afgørende og blanke stemmer tælles ikke med.

For forhold, der ikke er nævnt i vedtægten, er bestyrelsen forpligtet til efter bedste evne og overbevisning at løse dette og skal fremlægge spørgsmålet til førstkommende generalforsamling.

I vedtægten nævnes ikke specifikt spørgsmålet om etablering af et fælles aktivitetshus, eller at dette skal vedtages med kvalificeret flertal.

Det er derfor min opfattelse, at beslutning herom skal træffes med simpelt flertal.

Skulle beboerne ønske kvalificeret flertal til beslutning om opførelse af fælleshuset, må dette kræve en ændring af vedtægtens § 22. Dette skal i så fald besluttet med kvalificeret flertal, jfr. vedtægtens § 23, inden afgørelse træffes på generalforsamlingen efter de nugældende regler.

Der er ikke i vedtægten nogen bestemmelse om "ur-afstemning" eller om fuld enighed.

#### Ad. Foreningens risiko.

Jeg er bekendt med, at foreningens bestyrelse har fået oplyst, at foreningen ikke skal løbe nogen økonomisk risiko ved etableringen eller den efterfølgende drift af huset, og at beboerne ikke senere skal bidrage til husets opførelse eller drift (anslået til kr. 420.000 pr. år).



Det bør derfor overvejes om en sådan risiko helt kan elimineres.

For det første bør det besluttes hvem som skal eje huset. Er det grundejerforeningen selv eller er det en selvstændig juridisk enhed (eksempelvis et ApS eller A/S) som skal eje og drive fælleshuset?

Er det grundejerforeningen selv som ejer huset, må opførelse og drift heraf tillige indgå i foreningens budget.

Ved eventuel manglende mulighed for at få finansieret opførelse eller drift fra 3. mand eller ved frivillige bidrag, må foreningen, og dermed beboerne, nødvendigvis efter vedtægten, dække eventuelle underskud ved økonomisk tilførsel, uanset at dette stred mod hensigten.

Man kan muligvis ved godkendelse på generalforsamlingen pålægge styregruppen og/eller bestyrelsen ansvar for ikke at opføre eller bygge ejendommen, medmindre der er garanteret sikkerhed for alle omkostninger til etableringen. Det er straks vanskeligere at sikre beboerne garanti for den fremtidige drift. Der gives sjældent nogen garantier herfor fra hverken kommune eller fonde.

Er der tale om et selvstændigt juridisk selskab, som ejer bygningen, kan ejerforeningen muligvis udleje grundstykket til selskabet, som hermed opfører bygningen og betale leje af grunden til foreningen. Såfremt lejen skal sættes lavt, eller evt. til kr. 0 bør der indhentes skattemæssigt bindende tilsagn herom fra Skat således, at eventuelle skattemæssige konsekvenser heraf belyses grundigt. Dette bør undersøges nærmere inden en generalforsamling.

Ved denne konstruktion består grundejerforeningens risiko, i værste fald, at kunne komme til at have en lejer (selskabet) under konkurs, såfremt økonomien ikke rækker som forventet, og foreningen må i så tilfælde dermed forhandle med konkursboets kurator omkring bygningens fremtid m.v. Går selskabet ned økonomisk, må bygningen sælges for at lukke konkursboet. Foreningen kan dermed være nødsaget til enten at købe bygningen eller acceptere en ny ejers rådighed over bygningen.

Der bør med denne konstruktion, under alle omstændigheder, sikres en lejekontrakt, der som minimum regulerer hvilken form for aktivitet som kan være på grunden, opsigelsesvarsel m.v. Kommunen bør muligvis tillige godkende.

Som jeg ser det vil etableringen af et fælleshus bestemt være til gavn og fornøjelse for beboerne, ganske som sket i andre foreninger, men beboerne skal være opmærksomme på, at de i sidste ende kan stå med risikoen og kontingentforhøjelse for den del af den fremtidige drift, som ikke dækkes af fonde og frivillige bidrag m.v.

Jeg skal, såfremt foreningen måtte have behov herfor, gerne uddybe dette på et møde med bestyrelsen samt på en kommende generalforsamling.

Jeg tillader mig at vedlægge min nota for denne besvarelse og ser frem til at høre fra dig/ foreningen.

Med venlig hilsen  
Ret&Råd

Lisbeth Egede Andersson, advokat  
lea@ret-raad.dk

