

Ubberød-Brådebæk Grundejerforening
v/Grethe Hervard
Stumpedysselvej
2970 Hørsholm

Til bestyrelsen

Ret & Råd Hørsholm
Advokatanpartsselskab

Hovedgaden 45, 1. 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

advokatsekretær
Hanne Bisgaard
hb@ret-raad.dk

J.nr.: 1-95-102874

Dato: 28. marts 2009

Vedr.: Juridisk rådgivning – redigering af foreningens vedtægter.

Jeg har på foranledning af Grethe Hervard gennemset foreningens nuværende vedtægter samt ændringsforslag udfærdiget af Erik Jensen.

Som det fremgår, er der tale om ændringer, som kræver en konkret stillingtagen fra bestyrelsen og fra foreningens øvrige medlemmer, idet ændringer som bekendt skal vedtages med kvalificeret flertal på foreningens generalforsamling efter § 23, stk. 1 i vedtægten.

Det fremsatte forslag er en gennemgribende ændring af de eksisterende regler, og der forekommer mig, at nogle af reglerne ikke beforder et smidigt foreningsarbejde. Det er herudover vanskeligt at se af det fremsendte hvorledes vedtægten i realiteten søges ændret, idet de foreslåede ændringer ikke alle markeres tydeligt.

Jeg vil her kommentere enkelte ændringer, men er generelt af den opfattelse, at der kunne være belejligt at gennemgå forslaget grundigt sammen med en eller flere repræsentanter af bestyrelsen og evt. senere med foreslagsstiller for at finde en samlet vedtægtsændring som bestyrelsen kan stå inde for. Herefter kan de samlede ændringer præsenteres på foreningens generalforsamling, alternativt en ekstraordinær generalforsamling med dette ene punkt alene.

Generelt bør det tilstræbes at have en så kortfattet og enkel vedtægt som muligt, herudover ikke at flytte bestemmelser fra en § til en anden § med mindre der er konkret behov herfor.

Enkelte kommentarer:

- § 1 der bør efter retskredsreformen tillige indsættes nyt værneting således retten i Lyngby, idet retten i Hørsholm er ophørt.
- § 1,3 forekommer overflødig – der er tale om en grundejerforening ikke en politisk forening. Findes også i den tidligere vedtægt.

I samarbejde med:
Ret & Råd Hellerup
Ret & Råd Ishøj

- § 1,4 urafstemning er ikke sædvanligt som afstemningsmetode. Jeg mener, at afstemning udelukkende bør foregå åbent på generalforsamlingen jfr. vedtægterne.
- Urafstemning er sædvanligvis en hemmelig afstemning, der foregår ved fremsendelse af stemmesedler til ejerne, som herefter kan stemme ja eller nej til et klart spørgsmål. Fremgangsmåden vil formentlig bevirke yderligere arbejde til bestyrelsen og øget uigennemsigthed i beslutningsprocessen.
- Normalt tillægges ordensregler ikke vedtægtsmæssig betydning. Henvisningen til et godt sammenhold er sympatisk men overflødig. Kan måske bedre stå i ordensforskrifterne.
- § 3 + 4 Teksten er ikke som den oprindelige vedtægt. Det bør drøftes om ændringen er hensigtsmæssig og/eller nødvendig.
- Jeg går ud fra at vedtægten allerede er tinglyst. Ændringer bør tillige tinglyses, dette fremgår ofte af indkaldelsen til generalforsamlingen vedrørende vedtægtsændringen.
- § 3.1. skal sammenstemmes med lokalplanen.
- § 5 Det bør være op til generalforsamlingen hvert år at fastsætte kontingentets størrelse, idet dette ikke bør være et fast beløb. Foreningen kan evt. have en bestemmelse om hvilken kassebeholdning kasserer maksimalt må have (i forhold til forsikring og ansvar for kontante midler). Dette kan sættes til et fast beløb.
- Udtryk som strengt nødvendige mv. bør undgås. Enhver konkret større opgave, og dermed betaling, skal generelt særskilt vedtages på generalforsamlingen under alle omstændigheder. Der vil altid være tale om simpelt flertal medmindre der ihht. Vedtægten kræves kvalificeret flertal. Urafstemning bør som tidligere anført ikke indføres.
- Der bør ikke stilles krav om betalingstermin i vedtægten. Betaling 1 gang årligt forekommer ikke rimeligt for ejerne, også i forhold til fraflytning og tilflytning.
- Kontingent fastsættes for det løbende regnskabsår medmindre der er tale om ekstraordinære opkrævninger.
- § 5,8 er efter sigende ændret i 2006
- § 5,9 bør undgås. Der er ikke mulighed for generalforsamlingsbestemt tinglysning på ejendomme som ikke er medlemmer af foreningen?
- § 5,10 kan ikke pålægges i forbrugerforhold. Der kan tillægges rykkergebyrer og inkassogebyrer i henhold til rentelovens og inkassolovens bestemmelser, dette behøver

dog ikke fremgår af vedtægten idet retten hertil følger af selvstændig lovgivning. Denne lovgivning ændres løbende og skal altid overholdes.

- § 6 Dette forekommer ikke operativt i forhold til bestyrelsens arbejde med at indhente tilbud fra banker mv. på finansiering af anlægsarbejder. Oftest yder banken kun solidariske lån der ydes til grundejerforeningen generelt. Kan anden form for hæftelse forekomme, skal der fra arbejde til arbejde særskilt tages højde herfor, ikke generelt via vedtægten.
- § 7 Indholdet heraf skal drøftes med bestyrelsen. Er der tinglyst særskilte regler på § 4 h?
- § 8 Der tinglyses sædvanligvis forhøjelse af vedtægterne pantstiftende i forbindelse med ejerskifte, den nuværende § 8,4 er tilstrækkelig.
- § 9 Kan ofte ikke accepteres af banken. Kan umuliggøre fremskaffelse af finansiering af anlægsarbejder.
- Der er ikke fordelingstal i grundejerforeningen (der er ikke tale om ejerlejligheder)
- § 11 Bør drøftes. Jeg kender ikke baggrunden herfor.
- § 12 Bør ikke ændres. Bestyrelsen har et selvstændigt ansvar og skal handle efter beslutninger truffet af generalforsamlingen. Alt kan indbringes af medlemmer, ej krav om særskilt hjemmel.
- Den tidligere § 16 bør stå uændret.
- § 13 Forekommer usædvanligt, at der skal ske indkaldelse med et års varsel.
- Formandens beretning kan evt. udsendes med indkaldelsen men er ikke sædvanligvis ikke et krav. Det afhænger af bestyrelsens arbejdsgang. Ligeledes mvh. Vedligeholdelsesplan. Udarbejder foreningen sædvanligvis disse hvert år? Hvis ikke, bør punktet udgå.
- Det forekommer ikke smidigt at stille krav om 3 finansieringsforslag i alle sager.
- Mht valg af bestyrelse – dette bør drøftes særskilt.
- Ønsker man ekstern revisor samtidig med intern revisor?
- § 14 Dagsordenen skal indeholde emnet. Dette er sædvanligt for Indkaldelse, der bør ikke stilles kvalificerede krav i øvrigt til indhold og begrundelse, idet dette kan afskære mindre vel-formulerede ejere i at fremkomme med emner.

Ændringen i sprogbrug forekommer overflødig.

§ 15 Ofte er dirigenten ikke en advokat. Bestemmelsen kan påføre foreningen unødige udgifter. En fagkyndig kan indkal- des ad hoc efter behov.

§ 17 Bør ikke besluttes. Ikke deltagende ejere kan bede om re- præsentation ved fuldmagt.

Simpelt flertalsbestemmelse bør ikke anføres. Dette fører af vedtægtens øvrige indhold. Krav om 40%’s deltagelse ved ændring af vedtægten kan overvejes.

§ 18 Bør drøftes med bestyrelsen. Kan virke tungt og umuligt ved få fremmødte.

Den oprindelige bestemmelse er sædvanlig.

Urafstemning bør undgås.

§ 19 fyldestgørende er fyldord. Ok, at referenten skal skrive un- der.

Det forekommer dyrt (og tungt) at skulle poste referaterne til alle. Findes der til foreningen en hjemmeside?

§ 20 Bestyrelsen er lægfolk og har ansvar efter den sædvanlige foreningsret. Bør ikke skærpes i vedtægten, der er tale om frivilligt arbejde.

§ 20,3 bør nøje overvejes idet foreningen kan påføres unø- dige udgifter derved. Ej normalt, at bestyrelsen skal kræve forsikringspligt for alle konsulenter.

§ 20,4 bestyrelsen er altid ansvarlig ifht budgettet.

§ 20,5 urafstemning bør udgå.

§ 21 bør drøftes – normalt at hele bestyrelsen konstituerer sig selv, herunder kasserer og næstformand.

§ 22 det bør være bestyrelsen der selv tilrettelægger deres mø- deaktivitet alt efter opgaverne i foreningen. Den nuværen- de bestemmelse bør bevares.

§ 22,4 ok, det forekommer hensigtsmæssigt.

§ 23 Administrator har sædvanligvis ikke en klientforsikring.

Bestemmelsen virker tung – bør drøftes ifht foreningens sædvanlige arbejds gange.

- § 24 Pålægger et stort (fordyrende arbejde?) til foreningen og dennes regnskabsudarbejdelse.
- § 25 det bør være den interne og eksterne revisor, som selv tilrettelægger arbejdets udførelse.
- § 26 Bør ikke fremgå af vedtægten. Det er op til bestyrelsen, evt. efter opfordring fra generalforsamling, at hyre ekstern bistand – herunder juridisk.
- § 28 Bør ikke pålægges bestyrelsen, ej sædvanligt at henvise til særlovgivning idet denne kan ændre sig løbende
- § 29 Bør ikke være restriktion på perioden for afholdelse af vedtægtsændringer, idet der allerede er et kvalificeret majoritetskrav samt krav om min. 40% 's deltagelse.

Som anført virker forslaget meget omfattende og på nogle punkter unødigt tungt og omkostningstungt for foreningen.

Man bør samlet drøfte forslaget – gerne sammen med foreslagsstiller – og dermed indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til drøftelse og evt. delvis vedtagelse af eventuelle ændringer.

Jeg står gerne til rådighed for bestyrelsen til en nærmere drøftelse heraf.

Med venlig hilsen
Ret&Råd

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