

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 26. april 2022 kl. 12.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Karen Foldager, Chris Olesen og Flemming Krog Bjerre (kst.).

V.L. B-0017-22

Ejerforeningen [REDACTED]

mod

Tinglysningsretten

Fremlagte bilag:

- kæreskrift
- brev af 3. januar 2022 med bilag fra Tinglysningsretten
- mail af 2. februar 2022 med bilag fra advokat Mette Haagensen
- mail af 9. februar 2022 med bilag fra Tinglysningsretten
- mail af 11. februar 2022 med bilag fra advokat Mette Haagensen
- mail af 11. februar 2022 fra Tinglysningsretten.

Landsretten afsagde

#### K e n d e l s e:

Ved afgørelse af 16. december 2021 har Tinglysningsretten afvist en anmeldelse af en ”Normalvedtægt Fravigelse” for ejerforeningen, [REDACTED], på hovedejendommen matr.nr. [REDACTED], 1408 København K, og samtlige ejerlejligheder heraf, ejerlejlighederne 1-5. Anmeldelsen er afvist grundet uklarhed for så vidt angår reglerne i vedtægten for afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Afgørelsen er kæret af [REDACTED] ved Qvortrup Administration A/S ved advokat Mette Haagensen med påstand om, at de anmeldte individuelle særvedtægter tinglyses i sin helhed som begæret af kærende.

Tinglysningsretten har principalt påstået afgørelsen stadfæstet, subsidiært at dokumentet tinglyses, men dog således at mulighed for afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling afvises for så vidt angår beslutninger herom, der ikke er begrundet i, at generalforsamling med fremmøde er udelukket på grund af offentlig regulering, og hvor der ikke er sikret ejerne reel mulighed for at have anskaffet det fornødne udstyr.

### **Sagsfremstilling**

Anmeldelsen af ”Normalvedtægt Fravigelse” blev modtaget af Tinglysningsretten den 16. december 2021. Anmeldelsen var ud over en ekstraheret ejerforeningsvedtægt vedhæftet vedtægter for E/F [REDACTED] og beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen afholdt den 24. juni 2021. Det fremgår heraf, at 5 af foreningens i alt 5 medlemmer var repræsenteret. Der blev bl.a. behandlet et forslag til nye tidssvarende vedtægter, som var gennemgået på et beboermøde den 27. maj 2021. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

I vedtægternes § 11a er reglerne for elektronisk generalforsamling beskrevet, bl.a. således:

”Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.”

Det fremgår af § 11 a, stk. 4, at det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Medlemmerne er efter stk. 5 selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

### **Anbringender**

E/F [REDACTED] har til støtte for påstanden navnlig anført, at det er enstemmigt vedtaget på en generalforsamling, at foreningens vedtægter skal ændres, således at de er tidssvarende. Bestemmelsen om, at bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen skal afholdes elektronisk, er ikke en undtagelsesbestemmelse, der kun kan benyttes i konkrete oplyste force majeure-tilfælde. Dog er bestemmelsen begrænset af, at elektronisk generalforsamling skal ske under ordnede forhold, der sikrer medlemmernes rettigheder, som nærmere

oplistet i særvedtægternes bestemmelser i § 11 a, stk. 3-8. Bestemmelsen svarer stort set til bestemmelserne om elektronisk generalforsamling i selskabsloven.

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger. Det er helt sædvanligt, at bestyrelsen i særvedtægterne bemyndiges til at agere på vegne af foreningen inden for det i vedtægten anførte råderum for at træffe beslutninger om foreningens anliggender. Af normalvedtægternes § 14, stk. 6, fremgår det således, at bestyrelsen ved en forretningsorden kan fastsætte nærmere regler om bl.a. indkaldelser til møder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt mv. Det fremgår ikke af normalvedtægternes § 14, stk. 6, i hvilke tilfælde bestyrelsen kan træffe disse beslutninger, hvorfor det er ubegrundet, at Tinglysningensretten forlanger angivet, i hvilke tilfælde der kan afholdes fuldstændig digital generalforsamling. Der foreligger allerede af den grund ikke en hindring for tinglysning af de anmeldte særvedtægter, hvorfor de skal tinglyses, jf. tinglysningenslovens § 16, stk. 1.

Af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, fremgår det, at normalvedtægten er gældende, medmindre den er fraveget ved en gyldig beslutning. Dermed er en ejerforening stillet frit til at kunne beslutte ikke at anvende normalvedtægten og i stedet at anvende egne individuelle vedtægter. Det fremgår af lovens § 5, stk. 3, at sådanne særvedtægter skal tinglyses på alle ejerlejligheder. Der ses intet sted i lovforarbejderne til ejerlejlighedslovens § 5 at fremgå, at ejerforeningen ikke er berettiget til selv at beslutte det materielle indhold af de vedtægtsbestemmelser, der skal gælde i den konkrete ejerforening. Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4, indebærer med andre ord, at en særvedtægt skal antages til tinglysning, når der er tale om en gyldig beslutning herom. Tinglysningensretten vil herefter kun være berettiget til at afvise tinglysningen, såfremt en afvisningsgrund i tinglysningensloven er opfyldt. Den konkret anmeldte særvedtægt er gyldigt vedtaget og indeholder oplysninger om matrikelnummer, adresse og foreningens cvr.nr., ligesom det er anført, hvem der kan modtage meddelelse om tinglysning med bindende virkning, jf. tinglysningenslovens § 9. Betingelserne for afvisning med hjemmel i tinglysningenslovens § 14, stk. 3, er derfor ikke opfyldt.

Det forhold, at der tinglyses en særvedtægt, vedrører utvivlsomt rettigheder over fast ejendom, hvorfor betingelserne i tinglysningenslovens § 10, stk. 1, er opfyldt. Den anmeldte særvedtægt er endeligt vedtaget af generalforsamlingen, hvorfor der hverken er en tidsfrist eller en betingelse, der skal være opfyldt for, at vedtægten finder anvendelse. Der er således tale om et endeligt fastsat dokument, jf. tinglysningenslovens § 10, stk. 2.

Ejerforeningen er utvivlsomt berettiget til at udstede en særvedtægt, der fastsætter nærmere regler for driften af ejerforeningen, hvorfor betingelserne for afvisning med hjemmel i tinglysningslovens § 15, stk. 2, heller ikke er opfyldt.

Bestemmelsen i vedtægtens § 11 a, stk. 2, er udfærdiget med samme ordlyd som selskabslovens § 77, stk. 2. Det giver derfor ingen mening, at formuleringen som påstået af Tinglysningsretten skulle være stridende mod selskabsretlige principper. I forhold til neutralitetsprincippet er det afgørende, at vedtægten er vedtaget med enstemmighed, hvor samtlige ejerlejlighedsejere har stemt for særvedtægten, hvorfor der ikke er et mindretal, der skal beskyttes.

Tinglysningsrettens afvisning af den anmeldte vedtægt er således i det hele uberettiget, hvorfor afgørelsen herom skal omgøres.

Tinglysningsretten har til støtte for sin påstand navnlig anført, at vedtægtens § 11 a, stk. 2, i den afviste anmeldelse giver mulighed for, at bestyrelsen uden yderligere begrænsning og uden angivelse af særlige betingelser eller lignende kan beslutte en fuldstændig elektronisk generalforsamling, og at det er denne bestemmelse afvisningen af 16. december 2021 omfatter. Det fremgår af tinglysningslovens § 10, stk. 2, at et dokument kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist, men at indholdet skal være endeligt fastsat. Bestemmelsen i vedtægtens § 11 a, stk. 2, er så uklar, at bestemmelsen i tinglysningslovens § 10, stk. 2, er til hinder for tinglysning.

En så bred bemyndigelse til bestyrelsen, som bestemmelsen i vedtægtens § 11 a, stk. 2, indeholder, vil endvidere være stridende mod selskabs- og foreningsretlige principper, herunder især neutralitetsprincippet. Der overlades en omfattende og åben ret for bestyrelsen til selv at beslutte – efter forgodtbefindende – om generalforsamlingen skal afholdes digitalt eller ved personligt fremmøde. Rent selskabs- og foreningsretligt er fysisk fremmøde på generalforsamlingen den absolutte hovedregel, hvorfor en fuldstændig digital generalforsamling kun kan tages i brug, når der foreligger sådanne ekstraordinære omstændigheder, som det for eksempel kan være tilfældet med Covid-19, der har umuliggjort en fysisk generalforsamling. Bestemmelsen om bestyrelsens ubegrænsede ret til at beslutte fuldstændig elektronisk generalforsamling medfører legitimation til, at bestyrelsen kan træffe en sådan beslutning uden saglige grunde og med risiko for, at stemmeret og ejerskab til en

ejerlejlighed reelt adskilles, og en ejer fratages mulighed for at stemme på generalforsamlingen.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Vedtægter for en ejerlejlighedsforening er efter deres art et dokument, der kan tinglyses, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3. Det forhold, at vedtægterne indeholder en bestemmelse, der tillægger bestyrelsen en fri skønsmæssig kompetence til at disponere med virkning for foreningen, kan ikke i sig selv føre til, at vedtægterne ikke kan tinglyses, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 2. Landsretten bemærker herved, at også normalvedtægten indeholder bestemmelser, der tillægger bestyrelsen en vis skønsmæssig kompetence.

Spørgsmålet om, hvorvidt en vedtægtsbestemmelse, der bemyndiger bestyrelsen i en ejerforening til at beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde, er ugyldig, må afgøres under en civil sag mellem foreningen og dens medlemmer.

Herefter og da der ikke i øvrigt er oplyst om forhold, der kan føre til, at tinglysning skal nægtes, tager landsretten E/F [REDACTED]'s påstand til følge.

Landsretten hjemviser derfor sagen til Tinglysningsretten med henblik på tinglysning af den afviste særvedtægt.

### T h i b e s t e m m e s:

Sagen hjemvises til Tinglysningsretten med henblik på tinglysning af den afviste særvedtægt for E/F [REDACTED]

Kæremålets omkostninger ophæves.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Karen Foldager

/ Emma Eskesen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 26. april 2022

Leila Moselund Carlsen

retssekretær