Buus | Mark
advokatfirma

Sankt Ols Gade 4
DK-4000 Roskilde
CVR 37921599

Bankoplysninger:
Reg. 5017
Konto 1438869

Advokat:
Morten Mark Østergaard
Direkte 46302032
mmo@buusmark.dk

Sekretær:
Nina Sanhof Lagermann
Direkte 46302034
nsl@buusmark.dk

Hf. Engvang
Englandsvej 160
2300 København S

8. september 2025
Sagsnr. 24051

NOTAT VEDRØRENDE LIGEBEHANDLINGSPRINCIPPET

Hf. Engvang har bedt mig udarbejde et notat, hvori lovligheden af et forslag stillet på foreningens generalforsamling vurderes.

På baggrund af min gennemgang nedenfor er jeg nået til følgende

KONKLUSION

Det er i sidste ende en domstolsvurdering, hvorvidt det vedtagne forslag er ulovligt.

På baggrund af de oplysninger, som er givet mig, er det min vurdering, at der består en ikke ubetydelig risiko for, at domstolene vil tilsidesætte beslutningen som ulovlig.

1. FAKTISKE FORHOLD

Jeg har fra foreningen modtaget følgende beskrivelse af problemstillingen.

> *"På en tidligere generalforsamling er der fremsat og vedtaget et forslag, som går på, at Andelsforeningen betaler materialer til hegn på de haver der afgrænser foreningen mod syd (ud mod Engsletten) eller mod nord (ud mod sidegaderne til Sundbyvestervej).*
>
> *Øvrige haver i foreningen kan ikke få betalt materialer til hegn, som støder op til andre haver, stier eller fælles adgangsveje, af foreningen. Forslaget tilgodeser derved kun ca. 50% af foreningens haver, men betales 100% af alle haver. Begrundelsen for at vedtage forslaget var bl.a., at foreningen skulle have et ensartet udtryk udadtil. Ca. 70% af hegnene i haverne der afgrænser foreningen, er ikke synlige for andre end den enkelte haveejer. De ca. 30% af haver der er synlige for andre er*

opført med forskellige materiale, malet i forskellige farver eller tilgroet og dækket med planter. Altså ingen ensartet udtryk, hverken indadtil eller udadtil."

På foreningens hjemmeside findes et dokument med beslutninger fra tidligere generalforsamlinger. Heraf fremgår det, at:

"Foreningen betaler medlemmernes materialer til hegn ud mod naboer mod nord og syd (29. september 2022)
"Foreningen betaler materialer til hegn der afgrænser foreningen mod syd (ud mod Engsletten) eller mod nord (ud mod sidegaderne til Sundbyvestervej)""
Det lægges således til grund, at beslutningen har været gældende siden 2022.

Jeg er blevet oplyst, at beslutningen blev truffet med simpelt flertal.

Herudover er jeg informeret om, at foreningen er omfattet af Andelsboligforeningsloven, jf. herved lov nr. 1281 af 28. august 2020. Jeg har således taget udgangspunkt i denne information, og uden særskilt aftale herom, har jeg ikke efterprøvet dette nærmere.

2. RETLIGE FORHOLD

Nedenfor gennemgås de retlige reguleringer, som sætter grænser for generalforsamlingens beslutninger i foreningen.

2.1. VEDTÆGTER

Foreningens formål er beskrevet i foreningens vedtægter, §1, pkt. 4-6:

"Foreningens formål er at bevare havelodderne på matr. nr. 7a af Sundbyvester kvarter og varetage medlemmernes fælles interesser med hensyn til havelodderne og bebyggelsen.

Foreningens areal er under henvisning til bestemmelserne i magistratens regulativ af 5. juli 1963 udlagt for åben og lav bebyggelse, på de vilkår der fremgår af udlodningstilladelsen af 19. september 1967, lokalplan nr. 415 af 15. maj 2008.

Denne lovs bestemmelser samt betingelserne i udlodningstilladelsen og givne byggetilladelser og et af bestyrelsen udfærdiget og af generalforsamlingen godkendt ordensreglement samt forretningsorden skal nøje overholdes."

Det fremgår af § 2, at der er pligtigt medlemskab til foreningen.

Om hegn/beplantning er der indsat følgende bestemmelser i vedtægterne og ordensreglementet (OR):

§3, pkt. 4):
"Ethvert medlem er pligtig til at holde sin havelod og gangen udenfor denne i sømmelig orden, og er pligtig at beskære træer og buske således, at de ikke vokser udover gangen."

OR §3
"Lodderne skal mod havegangene have en tydelig markering af hjørnerne, således at man kan sikre, at hækken holdes inden for skel.
Hvis hækken suppleres med trådhegn, skal dette holdes i pæn stand for medlemmets egen regning.
Henstilling af cykler og knallerter opad trådhegnet er forbudt."
OR §4
"(Paragraf om hegn mellem lodder er udgået, da lokalplanen ikke tillader at man sætter hegn.)"

2.2. ANDELSBOLIGFORENINGSLOVEN

Det følger således af Andelsboligforeningslovens § 7 i), at:

"På en andelsboligforenings generalforsamling må der ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe."

I Karnovs noter til bestemmelsen fremgår det, at

"»Åbenbar« indikerer, at der skal foreligge en klart urimelig udøvelse af indflydelse, og af ordene »egnet til« følger en objektivering, dvs. der ikke kræves en subjektiv opfattelse af forholdet som utilbørligt.

I »utilbørlig fordel« ligger, at der utvivlsomt skal foreligge urimelighed. Kravet om en »fordel« medfører også, at der skal foreligge en formueforskydning, der opnås helt eller delvist vederlagsfrit. Det forhold, at fordelen kan være på »andelsboligforeningens bekostning« medfører, at det ikke kræves, at beslutningen direkte rammer andre andelshavere, men at fordelen opnås på andelsboligforeningens bekostning.

1. pkt. omfatter beslutninger, som medfører eller kan medføre en formueforskydning mellem andelshaverne eller i forhold tredjemand, og angiver de nærmere betingelser for at tilsidesætte en beslutning som ugyldig.

Der er tale om situationer, der må karakteriseres som misbrug af stemmeretten. Det vil sige, at den eller de, der har gennemført beslutningen, har været klar over, at de derved krænkede andre andelshaveres ret (eller andelsboligforeningens ret). Ved ikke at anvende ordet »misbrug« undgås det at komme ind på de mange usikre forhold af subjektiv karakter ved beslutningens tilblivelse. 2. Bestemmelsen kan ikke anvendes på beslutninger, der normalt ligger inden for de sædvanlige forhold, om hvilke en andelsboligforening træffer beslutning, f.eks. etablering af altaner, elevator og lign.

2. pkt. omhandler beslutninger, der ikke er omfattet af 1. pkt. men hvor en beslutning - uden at den medfører en formueforskydning mellem andelshaverne - påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe. Omfattet er beslutninger, der eksempelvis har karakter af chikane mod en eller flere andelshavere, og som derfor ikke er beslutninger, der medfører en formueforskydning mellem andelshaverne."

I litteraturen omkring andelsboliger anfører Kristian Dreyer og Ali Simiab, i bogen "Ejerlejligheder og andelsboliger", side 105:

"Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutninger, som åbenbart er egnet til at skaffe visse medlemmer eller andre en utilbørlig fordel på andre medlemmers eller foreningens bekostning, jf. princippet i selskabslovens § 108. Princippet om forbud mod majoritetsmisbrug indebærer, at flertallet ikke kan udnytte deres simple eller kvalificerede flertal til at træffe beslutninger, der skaffer flertallet en urimelig fordel på mindretallets eller foreningens bekostning. Dette indebærer dog ikke et forbud mod, at et flertal, der ønsker afholdelse af bestemte omkostninger (f.eks. til opførelse af garage), ikke kan vedtage dette, selvom et mindretal ikke ønsker vedtagelsen af beslutningen, men princippet beskytter mindretallet mod, at flertallet indgår gunstige selvkontraheringsaftaler med foreningen, som de selv stemmer for vedtagelsen af. Ligeledes er det i navnlig ejerforening relevant, hvor foreningen består af flere bygninger, og hvor medlemmerne i den ene bygning udgør et kvalificeret flertal, der konsekvent kan beslutte foreningens dispositioner, og som kun træffer beslutning om dispositioner, der kommer medlemmernes egen bygning til gode. Det kan f.eks. tænkes, at der iværksættes vedligeholdelse og/eller renovering af den ene bygning, men ikke den anden bygning, uden der foreligger en saglig grund herfor. Majoritetsmisbrug kan ikke opregnes udtømmende, og det vil altid bero på en konkret vurdering, når man kan skal vurdere, om der sker majoritetsmisbrug.

Der må på generalforsamlingen heller ikke træffes beslutninger, der forskelsbehandler medlemmerne, medmindre forskelsbehandlingen er rimeligt og sagligt begrundet, eller medlemmet, hvis retsstilling forringes, giver samtykke til slutningen. Et eksempel herpå er § 12, stk. 3 i normalvedtægten for andelsboligforeninger, hvoraf følger, at en andelshaver altid har ret til at holde førerhunde, selvom øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold. "

2.3. FORENINGSRETLIGE GRUNDSÆTNINGER

Selv hvis det blev lagt til grund, at foreningen ikke var omfattet af Andelsboligforeningsloven ville der stadig være begrænsninger i forhold til, hvad generalforsamlingen lovligt kan beslutte, idet foreningen skal overholde de almindelige foreningsretlige grundsætninger.

Helt grundlæggende gælder det, at der i foreninger med medlemspligt stilles større krav til overholdelses af de foreningsretlige grundsætninger om ligebehandling, gennemsigtighed og proportionalitet, samt saglighed i de beslutninger, som træffes i foreningen.

Således fremgår det af Ole Hasselbalch, Foreningsret 4. udgave, side 30 ff.:

> *"Når borgeren reelt ikke har noget valg mht. om han vil tilslutte sig en bestemt forening eller ej, eller denne så at sige er indtrådt i det offentliges rolle i relation til borgerne, må retssamfundet tilsikre, at foreningstilknytningen har et betryggende juridisk grundlag.*
> *De ufravigelige regler, der på dette grundlag bliver tale om at anvende, afspejler meget langt de offentligretlige regler, som foreninger med offentlige opdrag er underkastet.*
>
> *…*
>
> - *Foreningsbeslutninger med relation til medlemmet skal have saglig grund og træffes ud fra generelle retningslinjer. De må altså ikke hvile på vilkårlighed eller træffes ud fra hensyn, der er foreningens formål uvedkommende. Herunder må foreningsbeslutninger, der indebærer forskelsbehandling af enkeltmedlemmer, være rimeligt begrundet i hensynet til medlemskredsen som helhed og have sammenhæng med opfyldelsen af foreningens formål, og de må ikke medføre afgørende særulemper for enkelte medlemmer, lige så lidt som de må udspringe af et ønske om at negativbehandle nogle af foreningens medlemmer.*
>
> - *I forlængelse heraf udfælder der sig en lighedsgrundsætning, dvs. en forudsætning om, at medlemmerne i deres indbyrdes forhold skal behandles lige.*
>
> *"*

Det fremgår videre af Ole Hasselbalch, Foreningsret 4. udgave, side 354 omkring bestyrelsesbeslutninger:

> *"Såfremt medlemskab er pligtigt - f.eks. efter en grundejerforenings vedtægter - eller dog af stor betydning, eller foreningen har offentlige opdrag, skal sådanne bestyrelsesbeslutninger således i princippet træffes under overholdelse af de regler, der gælder for offentlige myndigheder, i tilpasset form. Dette gælder mht. afgørelsernes indhold - f.eks. principperne for magtfordrejning, pligten til at sikre ligebehandling, proportionalitetsprincippet og pligten til ikke at sætte skøn under regel."*

Ligebehandlingsprincippet slår særligt igennem i forhold til minoritetsbeskyttelsen. Ole Hasselbalch anfører således i Foreningsret 4. udgave, side 421, at:

> *"Tilsvarende kan ethvert enkeltmedlem kræve, at han ved afgørelser truffet over for ham behandles på lige fod med andre medlemmer."*

2.4. RETPRAKSIS

Fra retspraksis kan nævnes flere eksempler. Nogle tager udgangspunkt i andelsboligforhold, mens andre vedrører andre foreningstyper, men hvor principperne i dommen kan indgå som fortolkningsbidrag.

I en Østre Landsretsdom (TBB2014.3080) blev der i en andelsboligforening på en generalforsamling i 2007 med henblik på at løse en skelproblematik truffet beslutning om at erhverve et areal på ca. 200 m2. Samtidig blev det vedtaget, at brugsretten til det pågældende skulle tilfalde de 7 af i alt 17 andele, der stødte op til det nyerhvervede jordstykke. På en generalforsamling i 2010 blev det med simpelt flertal vedtaget, at de byggerettigheder, som det tilkøbte areal gav mulighed for, alene skulle tilkomme de 7 andele, der også havde brugsretten. Tre andre andelshavere sagsøgte herefter foreningen med påstand at beslutningen truffet på den seneste generalforsamling var ugyldig. Til støtte herfor blev anført, at en fordeling af byggerettighederne, der alene kommer en del af andelshaverne til gode, men som alle andelshavere er med til at finansiere, var i strid med den foreningsretlige lighedsgrundsætning. Heri gav landsretten sagsøgende andelshavere medhold.

Et eksempel på retspraksis, hvor lighedsgrundsætningen ikke fandtes overtrådt findes i en Østre Landsretsdom (U1966.364Ø). Ifølge generalforsamlingsbeslutning i en grundejerforening, hvis formål bl. a. var at drage omsorg for vedligeholdelse af de under foreningens område hørende private veje, skulle udgifterne ved en istandsættelse af vejene fordeles mellem samtlige medlemmer. Nogle medlemmer, hvis ejendomme stødte ud til en offentlig vej, nægtede at bidrage til udgifterne idet de gjorde gældende, at sådant bidrag - bl. a. under hensyn til bestemmelserne i vejloven og kommunens vejvedtægt - kun kunne pålægges ejerne af de til de pågældende private veje stødende grunde. Heri fik de ikke medhold.

Tilsvarende i Østre Landsrets dom af 24. maj 1943. I en andelsboligforening betaltes der for varme efter måler, dog at der pålignedes hver lejlighed et fast, mindre bidrag. På en generalforsamling vedtoges det med simpelt flertal - medens vedtægtsændring krævede ¾ flertal - at halvdelen af brændselsudgifterne fremtidig skulle betales efter lejlighedernes størrelse, resten efter måler. En andelsbolighaver hævdede, at vedtagelsen var retsstridig som forringende hans og andre andelshaveres stilling til fordel for de øvrige, men det antoges, at generalforsamlingen måtte være beføjet til at vedtage den nævnte ordning, der ikke stred mod nogen gældende præceptiv lovregel om brændselsforbrug.

Advokat Bent-Ove Feldung har i en artikel på sin egen hjemmeside fra januar 2025 om Behandling af forslag på andelsbolig- og ejerforeningsgeneralforsamlinger (https://homannlaw.dk/artikel/behandling-af-forslag-paa-andelsbolig-og-ejerforeningsgeneralforsamlinger) gennemgået en række spørgsmål omkring krav til vedtagelse af forslag på generalforsamlinger i andelsboligforeninger. I artiklen anføres eksempelvis:

> *"Til illustration af førnævnte, hvad angår ejerforeninger, kan jeg henvise til en dom fra foråret 2013 (GD 2013/38B), hvor der på en ekstraordinær generalforsamling i en ejerforening med 164 ud af 207 mulige stemmer blev foretaget en ændring af vedtægterne, således at udvendig vedligeholdelse af træværk for fremtiden skulle udføres af de enkelte ejere. En sådan forskydning af omkostningsfordelingen kunne ikke gå fra at være et fælles anliggende til et individuelt anliggende, når der ikke var enstemmighed."*

3. SAMMENFATNING

Beslutningen medfører, som jeg forstår det, at en afgrænset del af medlemmerne i foreningen har mulighed for at modtage et kontant beløb fra foreningen til udgifter til etablering af en bestemt type hegn. Som jeg forstår beslutningen, er der således ikke tale om, at foreningen etablerer et hegn ud for den enkelte parcel.

Det er således uomtvisteligt, at disse medlemmer opnår en økonomisk fordel, som betales af fællesskabet.

Som dommene fremhævet i pkt. 2.4 ovenfor viser, er der i høj grad tale om en konkret vurdering fra domstolenes side, når det skal vurderes, om en beslutning truffet i en forening er i strid med lighedsgrundsætningen og minoritetsbeskyttelsen.

I forhold til vurderingen af, hvorvidt beslutningen er ulovlig giver foreningens vedtægter ikke som sådan nogen særlig støtte i forhold til vurderingen. Men det fremgår dog omvendt heller ikke af vedtægterne, at der er hjemmel til at dække nogle andelshaveres udgifter til hegnsmaterialer, mens andre ikke er berettiget til denne dækning af udgifter.

Som det også fremgår af Karnovs noter til Andelsboligforeningslovens §7, i), har man fra lovgivers side med ordlyden i bestemmelsen fastsat nogle begrænsninger i rækkevidden af bestemmelsen. Der skal således være tale om en beslutning, som er åbenbart egnet til at skaffe visse andelshavere en utilbørlig fordel.

Starter man bagfra er det som nævnt uomtvisteligt, at der opstår en fordel, som har karakter af en formueforskydning. For så vidt angår spørgsmålet om åbenbarhed sammenholdt med Karnovs note, som anfører, at der er tale om situationer, der må karakteriseres som misbrug af stemmeretten, forekommer det mere tvivlsomt, om der er tale om en åbenlys misbrug af stemmeretten. Jeg er således

ikke bekendt med, om det primært var de andelshavere, som bliver begunstiget af beslutningen, som stemte for forslaget. Hvis det er tilfældet ved kravet om åbenbarhed formentlig også være opfyldt.

Endelig skal der også ganske meget til, før en beslutning kan betragtes som direkte utilbørlig.

I den sammenhæng bemærkes, det, at formålet ikke var at give enkelte andelshavere en økonomisk fordel, men derimod at skabe et ensartet visuelt udtryk af foreningen udefra. Isoleret set forekommer et sådant hensyn – hvis det eksempelvis havde været en beslutning om tiltag på foreningens fælles-ejendom - klart som et sagligt hensyn, som ligger indenfor foreningens vedtægter og andelsboligforeningsloven.

Det er uanset ovenstående efter min opfattelse en udfordring, at beslutningen er truffet med simpelt flertal. Det synes at være et gennemgående træk i retspraksis – herunder også i den almindelige foreningsret - at domstolene tillægger det betydning, med hvilket flertal en beslutning, som giver nogle foreningsmedlemmer en fordel på andres bekostning, er truffet.

Sammenfattende er det på baggrund af de oplysninger, som er givet mig, min vurdering, at der er en ikke ubetydeligt risiko for, at domstolene – såfremt beslutningen blev indbragt for domstolene – ville blive tilsidesat som ulovlig.

Jeg står naturligvis til rådighed for spørgsmål eller bemærkninger.

Med venlig hilsen

Morten Mark Østergaard, partner