

Juridisk responsum

Baggrund:

Den 26. oktober 2024 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Strandkærgård Grundejerforeningen, med en ny afstemning om udvidelsen af ko-folden.

Bestyrelsen har efter gennemgang af fuldmagterne konstateret, at der er usikkerhed om fuldmagtsforhold og afstemningsresultatet, og har på den baggrund rettet henvendelse til undertegnede med henblik på udarbejdelse af juridisk responsum herom.

Til brug for udarbejdelse af det juridiske responsum har jeg modtaget afkrydsningsliste fra ejerdeltagelse og registrerede fuldmagter samt kopi af de afleverede fuldmagter, men har ikke modtaget skriftlige afstemningssedler, og er blot i besiddelse af referatet fra generalforsamlingen. I forbindelse med min gennemgang har jeg ikke kontrolleret fuldmagterne i forhold til de tinglyste ejerforhold.

Analyse:

Efter gennemgang af afkrydsningsliste og de afleverede fuldmagter, er det konstateret, at der er registreret 88 tilstedeværende på generalforsamlingen, samt at der på afkrydsningslisten er registreret 57 fuldmagtshavere, hvorimod der kun forefindes 55 fysiske fuldmagter.

Fuldmagtsgennemgangen foreskriver endvidere, at 1 fysisk fuldmagt, som ikke er medtalt i de registrerede 55, ikke kan findes gyldig, idet den pågældende fuldmagtsgiver selv var fysisk til stede på generalforsamlingen.

Dernæst kan det konstateres, at grundejerforeningens vedtægter indskriver begrænsning ved brug af fuldmagter, idet det af § 15 fremgår, at ”der kan stemmes pr. fuldmagt af et andet medlem (grund) af foreningen. Hvert medlem (grund) kan kun repræsentere et (1) andet medlem (grund).” Ved min gennemgang af de fysiske fuldmagter er der således også foretaget kontrol i forhold til, at denne vedtægtsbestemmelse overholdes.

I den forbindelse må det konstateres, at 4 af de 55 fysiske fuldmagter ikke indeholder bestemmelser om, hvem fuldmagten gives til. Der kan videre konstateres en fuldmagt, hvor det er overstreget hvem der har fået fuldmagt og der er foretaget ændring af hvem fuldmagten gives til, uden at angive andet end et navn på den nye modtager. Det bemærkes at den oprindelige fuldmagtsmodtager, tillige har modtaget fuldmagt fra anden grundejer.

Det kan ligeledes konstateres, at samme person, men som ejer 2 forskellige grunde, har modtaget korrekte fuldmagter fra 2 forskellige personer / grunde.

Juridisk vurdering:

I forhold til ovennævnte konstaterede forhold er den juridiske vurdering, at den pågældende ejer, der var til stede, men også havde afgivet fuldmagt, naturligvis

Niels Erlandsen

Advokat
Møderet for landsret
CVR nr. 35059598

Leif Erlandsen

Advokat
Møderet for højesteret
CVR nr. 17293133

kontor@advokaterlandsen.dk
advokaterlandsen.dk

Frederikssund

Havnegade 21, 1.
3600 Frederikssund
Telefon 33 15 24 65

Telefontid

Man. - tors. kl. 09.00 - 12.00
13.00 - 15.00
Fre. kl. 09.00 - 12.00
Bank 5365-0351404

Ejendomsadministration

Telefon 33 15 40 80
Giro 540-3596
CVR nr. 14729100

Telefontid

Man. - tors. kl. 09.00 - 12.00
13.00 - 15.00
Fredag lukket

ikke kan lade sig repræsentere ved fuldmagt også, hvorfor den pågældende fuldmagt ikke skal medtages i opgørelsen, hvilket ej heller er sket på selve generalforsamlingen.

For så vidt angår de 4 fuldmagter, der ikke angiver til hvem fuldmagten er udstedt, må det, når der sammenholdes med foreningens vedtægter, hvoraf det fremgår, at der kan gives fuldmagt til 1 andet medlem (grund), være et krav til fuldmagten for, at den kan have gyldighed, at det fremgår, hvem fuldmagten gives til. Da dette ikke er tilfældet i 4 af de fysiske fuldmagter, er det min juridiske vurdering, at fuldmagterne ikke er gyldigt udstedt, idet det ikke fremgår, hvem man har givet fuldmagten til, ligesom det ikke kan kontrolleres, om den pågældende fuldmagt er benyttet af en ejer / grund, som allerede repræsenterer en anden ejer / grund.

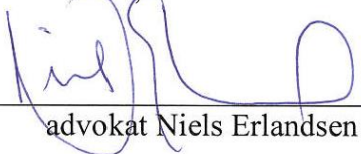
Med hensyn til den fuldmagt hvor navnet på fuldmagtsmodtageren er ændret, vurderes det udfra skriften, at navnet på fuldmagtsmodtageren er ændret efter fuldmagtsgiver har afgivet fuldmagten og endvidere fremgår det ikke hvilken grund den nye fuldmagtsmodtager ejer, hvorfor det vurderes at fuldmagten ikke kan godkendes som gyldig i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

I forhold til den ejer som har modtaget fuldmagt fra 2 grundejere, er det min vurdering at fuldmagterne er gyldige, idet fuldmagtsmodtager er ejer af 2 grunde og derved i henhold til vedtægterne, dels selv kan afgive 2 stemmer, og derfor også kan repræsentere 2 andre ejere via fuldmagt.

Konklusion:

På baggrund af ovennævnte forhold kan der rejses berettiget tvivl om gyldigheden af afstemningsresultatet, idet det af referatet fremgår, at der er afgivet 143 stemmer med en stemmefordeling på 106 for og 37 imod. De 5 fuldmagter jeg juridisk vurderer er ugyldige kan således have haft afgørende indflydelse på afstemningsresultatet, hvorfor det er min juridiske anbefaling, at man på baggrund af de konstaterede forhold ved de omhandlede fuldmagter i forhold til afstemningsresultatets gyldighed erklærer afstemningen for ugyldig og indkalder til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor der afsættes god tid til registrering af deltagerne, registrering af fuldmagter, kontrol af fuldmagterne og fuldmagtsmodtagerne i forbindelse med udlevering af stemmesedler.

Frederikssund, den 29. november 2024


advokat Niels Erlandsen

Niels Erlandsen
Advokat
Møderet for landsret
CVR nr. 35059598

Leif Erlandsen
Advokat
Møderet for højesteret
CVR nr. 17293133

kontor@advokaterlandsen.dk
advokaterlandsen.dk

Frederikssund
Havnegade 21, 1.
3600 Frederikssund
Telefon 33 15 24 65

Telefontid
Man. - tors. kl. 09.00 - 12.00
13.00 - 15.00
Fre. kl. 09.00 - 12.00
Bank 5365-0351404

Ejendomsadministration
Telefon 33 15 40 80
Giro 540-3596
CVR nr. 14729100

Telefontid
Man. - tors. kl. 09.00 - 12.00
13.00 - 15.00
Fredag lukket