

(Knud Knudsen, Kasper Linkis, Mette Brock Hansen (kst.)) Post og Telegrafaffunktionsæremes Alderdomshjem v/Leif Nielsen (adv. Kristian Paaschburg, København) mod Grundejerforeningen Katinedal v/Erik Honore (adv. Finn Schwarz, København) Billetterventer: Andelsboligforeningen Dronninglundvej 9, Andelsboligforeningen Dronninglundvej 2-4 og A/B Tustruphus (adv. Kristian Paaschburg, København).

I forbindelse med at grundejerforening F overtog vedligeholdelsen af vejnet, der hidtil havde været varetaget af kommunen i henhold til overenskomsten, gennemførte F en ændring af vedtægternes bestemmelse om udgiftsfordelingen. Den enkelte grundæjers bidrag, der hidtil var blevet beregnet efter andele, skulle herefter beregnes pr. lejlighed på grunden. Ændringen blev vedtaget med kvalificeret majoritet. Grundejer, G, hvis bidrag blev forøget med den nye beregningsmetode, gjorde gældende, at vedtægtsændringen krævede enstemmighed og derfor var ugyldig. Anført at ordningen med et vejbidrag pr. lejlighed fandtes at have en saglig og rimelig sammenhæng med den forventede benyttelse af vejsstrækningerne. Den forventede benyttelse indgik i øvrigt som et sagligt hensyn ved fordeling af vejbidrag, der fastsættes i medfør af vejbidragslovens § 11. Under disse omstændigheder fandtes vedtægtsændringen ikke at være en saglig ubegrundet forskelsbehandling af G, og vedtægtsændringen fandtes ikke at medføre sådanne ekstraordinære ændringer i medlemmernes forpligtelser, at vedtagelsen havde krævet enstemmighed. Da vedtægtsændringen var gennemført i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelse om kvalificeret flertal, var vedtægtsændringen gyldig. [Note 1]

TBB2003.219

En ændret fordeling af vejbidraget i en grundejerforening kunne gennemføres med kvalificeret majoritet.

Sidetæl: 763

Ø.L.D. 11. december 2002 i anke nr. B-1272-02

TBB2003.219

U.2003.763



Kopi dirigent-

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøger, Post- og Telegrafaffunktionærenes Alderdomshjem, påstået sagsøgte, Grundejerforeningen Katrinedal, dømt til at anerkende, at den på den ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2001 trufne beslutning om ændring af foreningens vedtægter ikke gyldigt kunne træffes alene med kvalificeret flertal og derfor er ugyldig.

Sagsøgte har påstået fritfindelse.

Det fremgår af sagen, at vedligeholdelsespligten af foreningens vejnet siden 1977 har været varetaget af Københavns Kommune i henhold til en mellem kommunen og foreningen indgået overenskomst. Kommunen opsigde denne overenskomst til udløb den 31. marts 2001. Fra dette tidspunkt havde foreningen pligten til at vedligeholde vejnettet.

Det fremgår af foreningens vedtægter:

» . . .

Ifølge tinglyst deklaration er ejere af ovennævnte parceller pligtige at være medlemmer af foreningen.

§3

Foreningens formål er:

At vedligeholde de foreningen tilhørende veje, anlæg, kloaker og at repræsentere og varetage medlemmernes interesser i alle fælles anliggender.

§4

Til opfyldelse af foreningens formål pålignes hvert matr.nr. et kontingent beregnet efter andele som anført i den overenskomst, der i henhold til privatvejslovens § 61, den 12. maj 1977 blev indgået med kommunen om overtagelse af hovedstandsætelse og fremtidig vedligeholdelse af vejsstrækninger indenfor foreningens område.

Kontingentet fastsættes af den ordinære generalforsamling og betales Medlemmerne hæfter ikke solidarisk for kontingentet eller for foreningens forpligtelser.

§11

...

Alle spørgsmål afgøres ved simpel stemmeflethed.

Lovændringer kan vedtages af generalforsamlingen med $\frac{2}{3}$ stemmeflethed, når der for forslaget afgives stemme af mindst $\frac{1}{3}$ af foreningens stemmeberettigede medlemmer.

» . . .

Stk. 4. Foreningen kan udelukkende bruge vejbidrag til vedligeholdelse af veje, fortove og arløb. Der holdes særskilt regnskab for vejbidrag til foreningen.

Stk. 3. Omfatter grundens byggeudgifter (herunder erhverv el. lignende), betales vejbidrag pr. lokalitet, værksted, kontor, liberalt erhverv eller anden form for lokaler (butik, lejlighed på grunden).

Stk. 2. Grundejere, der ikke er medlem af foreningen, som har udkørsel til foreningens veje, og som gennem klausul i byggetilladelse eller lignende har pligt til at betale vejbidrag til foreningen, betaler et vejbidrag pr. lejlighed på grunden.

Stk. 1. Hvert medlem pålignes vejbidrag, hvis beløbsstørrelse fastsættes af generalforsamlingen. Hvert medlem betaler et vejbidrag pr. lejlighed på grunden. Det fastsatte vejbidrag kan ikke overstige størrelsen af et kontingent.

Vejbidrag

§4

Stk. 1. Til opfyldelse af foreningens formål pålignes hvert medlem et kontingent, hvis beløbsstørrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Kontingent

§3

» . . .

Det fremgår af forslaget til Vedtægter for Grundejerforeningen Katinedal:

forslag, der blev sat på dagsordenen på generalforsamlingen den 22. februar 2001.

764

» . . .

Er der på en generalforsamling flertal for en lovændring, men er der ikke afgivet det tilstrækkelige antal ja-stemmer, kan lovændringen gyldigt vedtages med $\frac{2}{3}$ stemmeflerhed på en inden en måned herefter i dette øjemed indkaldt ekstraordinær generalforsamling, uanset antal fremmødte.

Partene er enige om, at det var nødvendigt med en vedtægtsændring, efter at Københavns Kommune havde opsagt aftalen med foreningen.

Der blev herefter under bestyrelsen nedsat et lovudvalg, der skulle udarbejde ændringsforslag til vedtægter. Bestyrelsens forslag er kommet til udtryk i det

Vedtægtsforslaget har efter forklaringerne, der er afgivet under domstforhandlingen af de medlemmer, der har deltaget i udarbejdelsen af forslaget, taget udgangspunkt i vejbidragslovens § 11 og bygger på følgende vægtning:

1. Ejendommens facadelængde mod vejen (vægt 10%)

2. Størrelsen af ejendommens arealer (vægt 25%)

3. Måden, hvorpå ejendommen benyttes (vægt 65%)

For sagsøgerens vedkommende betyder det ændrede beregningsgrundlag, at vægtningen vedrørende ovennævnte punkt 3 er hævet fra 25% til 65% ved at lade benyttelsen af ejendommen indgå i beregningen.

Den tidligere fordeling beregnedes i det væsentlige efter antal andele i foreningen.

Medlemmerne var fordelt således efter parceller:

173 villaer og rækkehuse - svarende til 173 bidragsandele

29 villaer opdelt i 2 lejligheder - svarende til 29 bidragsandele, og

16 større ejendomme - svarende til 44 bidragsandele.

Sagsøgerens ejendom, matr. nr. 882, havde 1 parcel og 3 bidragsandele.

Vedtægtsændringen gav følgende fordeling blandt medlemmerne:

173 boliger i villaer og rækkehuse - svarende til 173 vejbidragsandele

58 boliger i 2-familiehus - svarende til 58 vejbidragsandele, og

304 boliger i større ejendomme - svarende til 304 vejbidragsandele.

Sagsøgerens ejendom har efter denne fordeling 1 parcel og 30 vejbidragsandele.

I foreningens beboerblad «Katinedalnyt» nr. 88 indkaldtes der til generalforsamling, hvor vedtægtsændringen var på dagsordenen. Generalforsamlingen blev afholdt den 22. februar 2001. Ved afstemningen om det af bestyrelsen fremsatte forslag stemte 61 for, 3 stemte imod, og 1 undlod at stemme.

Det fremgår af referatet af den ordinære generalforsamling den 22. februar 2001:

»...

5. Orientering om vedtægtsændringer:

... De væsentligste ændringer er:

At et medlem der er et selskab, forening, styrelse eller lignende kan lade sig repræsentere ved fuldmagt.

At hver grund ejer for fremtiden kun betaler et kontingent.

Bestyrelsen afviste forslaget, da det ikke var adviseret og mente i øvrigt ikke, at forslaget bidrog til at klare økonomien eller krævet om en mere retfærdig byrdefordeling, men derimod var i direkte modsætning til, hvad et meget stort flertal af medlemmerne havde stemt ja til på den ordinære generalforsamling.

Leif Nielsen gjorde samtidig opmærksom på, at ejendommene, der udgør 24% af foreningens område, skal betale 60 % af de samlede vejbidrag, hvilket han fandt urimeligt, og han foreslog et ændringsforslag, der afskaffede § 4 (vejbidrag) og erstattede den med de ældre kontingentregler - altså: status quo.

Ændringsforslag

Dirigenten foreslog at bringe vedtægtsændringerne til afstemning og satte dermed gang i debatten. De store ejendomme mente stadig ikke, at mindretalsbeskyttelsen var reel, og Post- & Telegrafafkørselskommissionens Alderdomshjem ved Leif Nielsen mente ikke, at der blev taget hensyn til de små lejligheder og de ældre beboere.

2. Ændring af foreningens vedtægter

Som følge af at der ikke var afgivet stemmer af mindst $\frac{1}{3}$ af foreningens medlemmer, blev forslaget henvist til en ekstraordinær generalforsamling, der afholdtes den 20. marts 2001.

Det fremgår af referatet af den ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2001:

Første repræsentant for Post- & Telegrafafkørselskommissionens Alderdomshjem foreslog at vejbidragene i stedet for at blive opkrævet pr. bolig blev opkrævet som $\times 0/00$ af den offentlige ejendomsvurdering. Dirigenten fandt dette forslag som en væsentlig ændring i forhold til det udsendte forslag og satte det ikke til afstemning.

En repræsentant for Post- & Telegrafafkørselskommissionens Alderdomshjem mente at de nye vedtægter ikke tog tilstrækkeligt hensyn til ejendommens mange små lejligheder og ældre beboere, og kunne ikke godtage at der var indbygget mindretalsbeskyttelse i de nye vedtægter, og kaldte den nye fordeling for uretfærdig.

Heretter gjorde Leif Pontopidan rede for konsekvenserne af den nye byrdefordeling, som betyder at de større ejendomme kan blive udsat for en større samlet opkrævning, men at der er indbygget mindretalsbeskyttelse ved at størrelsen af et vejbidrag ikke kan overstige størrelsen af et kontingent, samt at vejbidraget kun kan bruges til vedligehold af veje m.m.

At hver grundejer for fremtiden betaler et vejbidrag pr. bolig på grunden.

Leif Nielsen har forklaret, at han er formand for Post- og Telegrafaffunktionsæremes Alderdomshjem. Han har boet i bebyggelsen siden 1972. I sagsøgerens bebyggelse er der 30 lejemål med 43 personer, der har 9 biler. De 18 af beboerne er mellem 50 og 85 år. Lejlighederne er mellem 55 og 67 kvadratmeter. Der er rimelig meget trafik på vejene, mest af beboerne. Når Metroen kommer, kan det give mere gennemkørselsstræk. Han hørte om den nye fordeling af vejbidrag i 2000 før generalforsamlingen. Den nye fordeling gik ud på, at sagsøgeren skulle betale mere. Kommunen havde eller ville opsige aftalen, som sagsøgte havde med den. Den nye fordeling var ensbetydende med, at der skulle betales bidrag pr. husstand i stedet for pr. andel. De ventede på, at forslaget kom. Han ville gerne have en debat på generalforsamlingen. Vidnets forslag blev afvist på generalforsamlingen. Han mener ikke, forslaget er blevet behandlet i en demokratisk proces. Det forslag, der blev sat på dagsordenen på den ekstraordinære generalforsamling, var i overensstemmelse med det forslag, der var til behandling på den ordinære generalforsamling. Sagsøgeren gennemsatte ikke deres forslag på den

2] Under sagen er der afgivet forklaring af Leif Nielsen, Erik Honore, Knud Erik Sørensen og Leif Pontopidan. [Note

Det årlige vejbidrag er efterfølgende fastsat til 200 kr. pr. bolig. Kontingenter er fastsat til 1.000 kr.

»...«

Ejendommens andel af udgifterne:
 Vejbidraget, en 1/3 af foreningens indtægter, som er bundet alene til vejudgifter, hvoraf ejendommens andel udgør ca. 57 %
 Kontingenter, som udgør de øvrige 2/3 af indtægterne og som omfatter langt over halvdelen af vejudgifterne, samt alle andre udgifter ca. 8 %
 Således - stadig med baggrund i budgeteksemplet - er de store ejendommens andel af foreningens samlede udgifter: ca. 25%.

»...«

Det fremgår videre af samme Katinedalnyt under overskriften »Nu skal vi videre«:

»...«

Post- & Telegrafaffunktionsæremes Alderdomshjem nedlagde herefter påstand om, at en ændring af fordelingsnøglen kræver vedtagelse i enstemmighed - hvilket de forlangte ført til protokol - og ville derfor gå videre til deres advokat med sagen.

Protest

Med 55 fremmødte medlemmer samt 26 ved fuldmagt kunne der mønstres 81 stemmeberettigede, hvoraf 70 stemte ja og 11 imod. Forslaget var dermed vedtaget med de nødvendige 2/3 af stemmerne.

Afstemning

ekstraordinære generalforsamling. Tidligere betalte sagsøgeren 3.300 kr. d.v.s. 1.100 kr. pr. andel. Nu skal de betale 200 kr. i vejbidrag $\times 30 = 6.000$ kr. og herudover 1.000 kr. i kontingent, således at sagsøgeren nu skal betale i alt 7.000 kr. Vedtægtsændringen er en blankcheck for foreningen til at vedtage forhøjelser ved almindeligt stemmefortal. Det er et udtryk for overgreb mod de større ejendomme. Der har ikke været debat i foreningen efter generalforsamlingerne. Vidnet ved ikke, om andre af de store ejendomme har protesteret. Vidnet kan ikke huske hvad baggrunden for fordelingen, der senest blev fastsat i 1977, var. Vidnet bekræfter, at sagsøgeren modtager »katinedalnyt«. Han bekræfter, at han har modtaget en mail om fordelingen. Han bekræfter videre, at han kunne have fremsat sit forslag på den ekstraordinære generalforsamling, hvilket han undlod, fordi han mente, at bestyrelsen var bedst til at varetage denne opgave.

Knud Erik Sørensen har forklaret, at han har været næstformand i foreningen siden 2000. Han bor i et 1-familiehus. Den trafik, der er i området, er mest lokal trafik. Ved generalforsamlingen i 2000 gjorde revisoren opmærksom på, at opkrævningsystemet relaterede sig til den aftale, de havde med kommunen. Da denne aftale var opsagt, var de nødt til at lave noget nyt. De iværksatte derfor en demokratisk proces. De orienterede i »katinedalnyt«. Problemløsningen blev nævnt i 2000 på generalforsamlingen. Det var vidnets indtryk, at alle var enige om, at der i vedtægterne var en henvisning til aftalen med kommunen, og at de i bestyrelsen syntes, at fordelingen var urimelig. De drøftede det i bestyrelsen og nedsatte et underudvalg, der skulle udarbejde et forslag. Under arbejdet med at lave en ny fordeling har de vurderet mange fordelingsnøgler. Det var en svær kabale at få til at gå op. Vurderingerne endte med det omstridte forslag. Betalingen af 200/1.000 kr. er fastlagt i budgettet. Vejbidragsbetalingen er øremærket til vejnettet. Kontingenter kan bruges til begge dele. De har endvidere sat den grænse, at vejbidraget ikke må overstige kontingenter. Budgettet skal vedtages på generalforsamlingen.

Leif Pontopidan har forklaret, at han er bestyrelsesmedlem og sekretær for bestyrelsen. Han har været medlem i 3 år. De var utilfredse med aftalen med kommunen. Kontingenter er blevet billigere for de store ejendomme ved vedtægtsændringen. De analyserede sammensætningen af deres medlemmer og satte sig ind i lovgivningen på området. Det var en blandet bebyggelse. De har lavet en fordeling, der ligger inden for lovens rammer. Fordelingen går fra at være 3.300 til 7.000 og fra 18% til 23%. Opkrævningen af bidrag skal vedtages på generalforsamlingen. I det værste tænkelige tilfælde kan vejbidrag/kontingent blive 1.000/1.000, og alligevel holder de sig inden for lovens rammer. De har lagt vægt på vejbidragslovens § 3 og § 62. De var enige om, at bestyrelsen skulle have den største vægning, fordi det er et boligområde. Der er lagt budget med et beskedent vejbidrag. Generalforsamlingen kan vedtage bidragene.

Erik Honore har forklaret, at han har været formand for bestyrelsen siden februar 2000. Forud herfor havde kommunen opsagt aftalen. Grunden til, at de skulle ændre fordelingen, var, at kommunen ikke ville være mere, fordi den tabte penge på aftalen. De ville derfor lave en rimelig fordeling. Den gamle fordeling gav en skævværdning til ulempe for de små lejligheeder. Vidnet har ikke modtaget kritik fra andre end sagsøgeren. Sagsøgeren har gjort gældende,

%

at vedtægtsændringen udgør en potentiel ændring af sagsøgers andel af det samlede bidrag fra 1,22% til 4,12

at vedtægtsændringen overlader fremtidige ændringer for fordelingsnøglen til afgørelse efter almindeligt flertal på generalforsamlingen med den ene begrænsning, at et vejbidrag ikke må overstige et kontingent, flertal og til ulempe for et lille mindretal, som pålægges at bære en væsentlig større del af den samlede byrde, at en forrykkelse af omkostningsfordelingen udgør et så væsentligt indgreb i grundlovsforordningens medlemmers rettligheder, at den alene kan vedtages med enstemmighed og med deltagelse af samtlige medlemmer, at vedtægtsændringen ikke er sagligt begrundet og ikke er rimelig i sit indhold i forhold til samtlige medlemmer, idet den foreslåede omkostningsfordeling ikke afspejler den brug, som beboerne gør af vejnettet, at forslaget ikke har været gennemarbejdet i en demokratisk proces, og at andre medlemmer med et stort antal boliger/husstande ikke har accepteret ordningen, Sagsøgte har gjort gældende, at den på generalforsamlingen trafne beslutning er lovligt og gyldigt vedtaget, at hverken lov, vedtægt eller praksis foreskriver, at beslutninger vedrørende enkeltudgifter (som her vejbidrag) i en grundlovsforordning forudsætter enstemmighed, at den på generalforsamlingen trafne beslutning har været nødvendig, sagligt begrundet og rimelig i sit indhold i forhold til samtlige medlemmer, at vejbidraget kan sidestilles med en enkelt udgiftspost, og under alle omstændigheder i den foreliggende situation en foreningsudgift, der ikke fordrer enstemmighed, at en fordeling, der bl.a. tager udgangspunkt i benyttelsen (bolig/husstande), bedst afspejler den brug, som beboerne som helhed gør af vejnettet, at forslaget har været gennemarbejdet i en demokratisk proces med forudgående dialog med medlemmerne i såvel bestyrelse som på generalforsamling, og at forslaget er blevet vurderet som det mest rimelige i forhold til samtlige medlemmer, og ikke går videre end nødvendigt, at andre medlemmer med et stort antal boliger/husstande har accepteret ordningen, at de husstande, som sagsøger består af, har en direkte og fast brug af vejnettet på lige fod med øvrige boliger og husstande i området, at et skønnet årligt bidrag på 200,00 kr. pr. husstand næppe kan betragtes som urimeligt, at den tidligere gældende fordelingsnøgle forfordelte de medlemmer, som bestod af få boliger/husstande, at den tidligere gældende fordelingsnøgle var fastsat af kommunen og må som sådan være båret af kommunens interesser og ikke af sagsøgtes, at sagsøger ikke i tide er kommet med noget realistisk alternativ til det vedtagne forslag,

Retens bemærkninger:

Der er enighed om, at overenskomsten om istandsættelse og vedligeholdelse af sagsøgtes vejnet m.v. med Københavns Kommune af denne var opsagt, og at det af den grund var nødvendigt med en vedtægtsændring. Det er ikke bestridt, at den ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2001 var lovligt indkaldt og afholdt.

Vedtægtsændringen vedtaget ved afstemning på den ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2001 har betydning, at vejbidraget beregnes ud fra medlemmernes/andelenes benyttelse af vejene. Dette princip indgår i vejbidragsloven. Herefter finder retten, at det nye vægtningsprincip er en legitim vægtning.

Retten finder endvidere, at vedtægtsændringen er af generel karakter og sikrer, at medlemmerne betaler til foreningens vejnet. Retten finder derfor, at vedtægtsændringen, der tager udgangspunkt i beboernes benyttelse af vejarealer, og som alene medfører en udgift for den enkelte beboer af forholdsvis ringe størrelse, er saglig begundet og ikke indebærer en ubegundet forskelsbehandling, der medfører en tilsidesættelse af mindretallets retlighed, hvorfor sagsøgeren må tale den foretagne vedtægtsændring. Retten finder endvidere, at denne vedtægtsændring ikke kræver enstemmighed.

Retten tager derfor sagsøgtes frifindelsespåstand til følge, således at den på den ekstraordinære generalforsamling vedtagne vedtægtsændring af 20. marts 2001 ikke kendes ugyldig.

Østre Landsret

Østre Landsrets dom.

Københavns Byrets dom af 18. april 2002 - - - er anket af Post- og Telegrafafkøbsforeningens Alderdomshjem v/Leif Nielsen med påstand som for byretten om, at indstævnte, Grundejerforeningen Katinedal v/Erik Honoré, tilpligtes at anerkende, at den på den ekstraordinære generalforsamling den 20. marts 2001 trufne beslutning om ændring af foreningens vedtægter ikke gyldigt kunne træffes alene med kvalificeret flertal og derfor er ugyldig.

Indstævnte har påstået stadfæstelse.

For landsretten er Andelsboligforeningen Dronninglundvej 9, Andelsboligforeningen Dronninglundvej 2-4 og A/B Tustruphus indtrådt som bintervernienter til støtte for appellanten.

Der er i landsretten afgivet forklaring af Leif Nielsen, Jens Andersen, Leif Pontoppidan, Knud Erik Sørensen og Erik Honoré. Leif Nielsen, Knud Erik Sørensen og Erik Honoré har alle i det væsentlige forklaret som for byretten.

Under disse omstændigheder findes vedtægtsændringen ikke at være en sagligt ubegrunder forskelsbehandling af appellanter, og vedtægtsændringen findes ikke at medføre sådanne ekstraordinære ændringer i medlemmernes forpligtelser, at vedtagelsen har krævet enstemmighed.

den forventede benyttelse af vejstrækningerne. Den forventede benyttelse indgår i øvrigt som et sagligt hensyn ved fordeling af vejbidrag, der fastsættes i medfør af vejbidragslovens § 11.

768

Ordnningen med et vejbidrag pr. lejlighed findes at have en saglig og rimelig sammenhæng med vejbidrag pr. lejlighed ikke kan overstige størrelsen af et kontingent.

Efter den gennemførte vedtægtsændring pålignes hver grund ejer et kontingent samt et vejbidrag pr. lejlighed på grunden. Beløbsstørrelsen af kontingent og vejbidrag fastsættes af generalforsamlingen, dog således at princippet for finansieringen af forningens udgifter, herunder udgifter til vejvedligeholdelse m.v. med en sådan vedtægtsændring blev gennemført en direkte fastlæggelse i indstævntes vedtægter at daværende vedtægter, der i § 4 henviser til den pågældende overenskomst. Det var naturligt, at der i forbindelse istandsættelse og vedligeholdelse af indstævntes vejstrækninger, var der behov for at ændre indstævntes Efter Københavns Kommunes opsigelse af overenskomsten fra 1977, hvorfor kommunen varetog anført i den nævnte overenskomst.

finansieringsordning, hvorfor hvert matr. blev pålagt et kontingent beregnet efter andele som nærmere indstævnte var i denne situation ikke forpligtet til uden videre at videreføre udgiftsfordelingen i den hidtidige indstævnte for finansieringen af forningens udgifter, herunder udgifter til vejvedligeholdelse m.v.

Landsrettens bemærkninger.

ændring i den vedtægtsmæssige omkostningsfordeling.

Parterne har i det væsentlige procederet som for byretten. Appellanten har præciserende anført, at der nok var behov for en ændring af vedtægterne, men at der ikke er enighed mellem parterne om nødvendigheden af en ændring i den vedtægtsmæssige omkostningsfordeling.

Parcelhusejernes Landsforening.

Han fik »Katinedal-nyt« forud for generalforsamlingen i februar 2001, men han syntes ikke, at det fremgik klart, hvilke vedtægtsændringer der skulle stemmes om. Han deltog i generalforsamlingen og stemte imod vedtægtsændringen, som han finder uretferdig. Vejbidraget er ikke i øjeblikket en stor økonomisk ekstrabyrde, men det kan det blive, da vedtægterne åbner mulighed herfor. Han har i »Katinedal-nyt« læst, at indstævnte har meldt sig ind i Parcelhusejernes Landsforening.

Parterne har i det væsentlige procederet som for byretten. Appellanten har præciserende anført, at der nok var behov for en ændring af vedtægterne, men at der ikke er enighed mellem parterne om nødvendigheden af en ændring i den vedtægtsmæssige omkostningsfordeling.

andelslejligheder.

Andelsbøllforeningen omfatter 6 andelslejligheder på 128-135 m² samt en lille udlejningslejlighed. Formanden for Andelsbøllforeningen Dronninglundvej 9, Jens Andersen, har blandt andet forklaret, at andelslejligheder.

Leif Pontopidan har supplerende forklaret, at indstævntes væsentligste udgift er vejvedligeholdelse. Vejbidraget, der i 2002 er fastsat til 200 kr. pr. husstand pr. år, kan ikke alene dække udgiften hertil. Resten af udgiften dækkes af kontingentet. Vejbidraget må kun bruges til udgifter vedrørende vejene, og der skal artægges særskilt regnskab herfor. Størrelsesmæssige ændringer af vejbidraget kan i lighed med ændringer i kontingentets størrelse vedtages på generalforsamlingen med simpelt flertal.

Da det er ubestridt, at vedtægtsændringen er gennemført i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser om kvalificeret flertal, er vedtægtsændringen gyldig.

Heretter stadfæster landsretten den indankede dom.

Fodnoter

- [1] U 1943.970 Ø, U 1961.291 Ø, U 1980.306 Ø, U 1981.550 V, U 1984.657 Ø, U 1988.916 H, U 1991.227 Ø, U 1994.565 V, U 1994.755 V, U 2000.1887 Ø, Peter Blok: Ejendeligheder (5. udg. 1995) s. 223, 228-230, 489, 531 og 533, samt Peter Andreasen: Ejendeligheder i praksis (1997) s. 119.
- [2] Forklaringerne er indført i dommen.

