

j. 8106-12

## Notat vedr. Differentieret leje i H/F Engly

### Baggrund:

Generalforsamlingen i 2012 vedtog en differentieret leje.

På generalforsamlingen i 2012 skulle der dels vedtages en forhøjelse af havelejen og dels træffes et valg mellem tre modeller:

- i) Fuld differentieret haveleje – forslagsstiller Bestyrelsen
- ii) Delvis differentieret haveleje – forslagsstiller Marttin
- iii) Lighedelt haveleje – forslagsstiller Bestyrelsen

Forslag i) om fuldt differentieret haveleje faldt med 26 stemmer i mod og 11 for.

Forslag ii) om delvis differentieret haveleje blev vedtaget med 25 stemmer for og 15 imod. Det blev dermed vedtaget, at de første 60 % af havelejen deles ligeligt, mens de resterende 40 % differentieres efter havestørrelse.

Forslag iii) bortfaldt.

På generalforsamlingen i 2013 var der et forslag om, at havelejen skulle betales 100 % differentieret, stillet af 13 medlemmer.

Et af medlemmerne mente, at en sådan beslutning kræver enstemmighed. Beslutningen blev derfor udsat til generalforsamlingen 2014.

Spørgsmål fra HF Engly:

### 1. Hvor mange stemmeberettigede kræves til en sådan beslutning

Der er intet i vedtægterne der fastlægger krav til hvor mange stemmeberettigede, der skal være til stede på en generalforsamling, før den er beslutningsdygtig.

Men hvis man når frem til at beslutningen kræver tilslutning fra samtlige medlemmer, så vil samtlige medlemmer skulle være til stede og stemme for.

Vedtægternes § 20 må umiddelbart forstås sådan, at man kun kan afgive fuldmagt til en anden person i sin husstand og ikke til et andet medlem. Det vil således kræve en ændring af vedtægternes § 20, såfremt medlemmerne skal kunne afgive fuldmagt til andre medlemmer, til at stemme for et forslag om differentieret haveleje.

Advokaterne  
Foldschack & Forchhammer

Knud Foldschack  
Christian Dahlager  
Lulla Forchhammer  
Line Barfod  
Dorthe Kynde Nielsen  
Marc Jørgensen  
Maria Pagels  
Shuki Foighel  
Steven Vildgaard Hansen

Skindergade 23, 4. sal  
Postboks 2257  
DK-1019 København K

+ 45 33 44 55 66 telefon

[www.ecolaw.dk](http://www.ecolaw.dk)

## 2. Hvor stort et flertal kræver en sådan beslutning

Det kan der ikke svares entydigt på.

Hovedregelen inden for foreningsretten er aftalefrihed. Som med alle andre hovedregler inden for juraen er der imidlertid undtagelser.

Der er tale om et ulovreguleret område og derfor reguleres en forening i dennes vedtægter og af praksis.

Af H/F Englys vedtægter fremgår følgende af § 11:

*"Havelejens størrelse fastsættes til enhver tid af generalforsamlingen."*

og § 17:

*"Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uden hensyn til de fremmødtes antal."*

*Alle beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. Vedtægtsændringer skal dog godkendes med 2/3 flertal af de fremmødte stemmeberettigede."*

*Mindst 2/3 af foreningens stemmeberettigede medlemmer skal stemme for forslag om foreningens opløsning for at vedtagelse herom gyldigt kan træffes."*

Da generalforsamlingen jf. § 11 er bemyndiget til at fastsætte havelejen, og da det ikke er omfattet af de undtagelser i § 17 som kræver 2/3 flertal, er der ikke umiddelbart noget til hinder for, at man kan vedtage en differentieret haveleje på generalforsamlingen.

Man kan dog overveje om formuleringen af § 11 alene går på størrelsen, og altså ikke fordelingen, af havelejen.

### Undtagelse: Lighedsgroundsætningen

Der gælder en ulovbestemt lighedsgroundsætning som kan medføre en afvigelse fra aftalefriheden.

Formålet er, at alle medlemmer skal behandles lige – eller i hvert fald at forskelsbehandlingen skal være saglig. Dette tillægges højere vægt, når der er tale om en forening, hvor medlemskab er en pligt.

Det kan diskuteres, hvad det vil sige at behandle medlemmer lige. Nogle vil fordele udgifter efter antal hoveder, andre efter antal medlemmer, andre efter antal m<sup>2</sup>, andre efter ejendomsværdi.

Men når man først har fastlagt en fordelingsnøgle, skal der en del til for at ændre fordelingen

Udgangspunktet er at man ikke kan ændre den oprindelige fordelingsnøgle, medmindre der foreligger saglige grunde for det. Fordi medlemmerne er indgået i foreningen på baggrund af den fastsatte fordeling og har indrettet sig efter det.

Det ligger uden for enhver tvivl, at fordelingen af udgifterne i HF Engly forrykkes. Spørgsmålet bliver imidlertid, om der her er tale om en saglig beslutning, som ikke pålægger nogle medlemmer urimelige pligter.

Det fremgår at formålet med at indføre differentiering er, at det forekommer urimeligt, at de medlemmer der har små haver skal betale det samme, som de medlemmer der har store haver. Sådan som det hidtil har været.

Men hvor der hidtil kun har været fællesudgifter at fordele, er der nu kommet en betydelig udgiftspost i form af leje til Københavns Kommune.

Det fremgår desuden at en del af baggrunden for at der foreslås differentieret leje er, at lejen til Københavns Kommune er steget.

Der er, så vidt det kan ses af bilaget med det forslag om differentieret haveleje, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 2012, tale om en forskel på lidt over 1.000 kr. om måneden.

Det er en konkret vurdering om det er sagligt eller ej. Det er derfor ikke muligt at forudsige, hvad en domstol ville nå frem til, hvis de skulle tage stilling til spørgsmålet.

#### Undtagelse: Selskabsloven

Selskabsloven gælder ikke for haveforeninger som HF Engly. Men nogle gange vil man i en fortolkning af foreningsvedtægter se sig om efter relevante lovbestemmelser andre steder.

Af selskabslovens § 107 stk. 1 følger:

*Beslutning om vedtægtsændring, hvorved kapitalejernes forpligtelser over for kapitalselskabet forøges, er kun gyldig, hvis samtlige kapitalejere er enige herom.*

§ 107 kan have betydning, da der er tale om en forskydning af de forpligtelser som påhviler medlemmerne.

På den ene side kan man fremhæve, at der egentlig ikke er tale om en vedtægtsændring – men en beslutning truffet jf. vedtægterne. På den anden side kan man fremhæve, at så betydningsfulde beslutninger bør sidestilles med vedtægtsændringer.

Det afgørende i denne sag bliver således om beslutningen truffet ved generalforsamling, kan sidestilles med en vedtægtsændring der forøger medlemmernes forpligtelser overfor foreningen. Kan den sidestilles med en vedtægtsændring skal den som udgangspunkt vedtages med enstemmighed.

I to domme U.2006.2969Ø og U.2007.3038H, som begge vedrører ejerforeninger, kommer man imidlertid frem til det modsatte resultat. I de konkrete sager drejer det sig imidlertid om forbrugsrelateret fordeling af udgifter (telefon, internet mv.) og forskellen i beløbsstørrelse er formentlig betydeligt lavere end i denne sag.

Meget taler for at en beslutning om differentiering af havelejen er så væsentlig, at den som minimum kræver 2/3 flertal på samme måde som en vedtægtsændring.

I forhold til saglighed kan man argumentere for, at forslaget om delvis differentieret haveleje hænger sammen med den nye leje til Københavns Kommune.

Men såfremt der indføres fuld differentieret haveleje også for de fællesudgifter, der hidtil har været ligedelt, så er det sværere at fastholde, at der er en saglig grund til at ændre den hidtidige fordeling.

Muligvis vil en domstol endda gå så vidt som til at sige, at der skal være enstemmighed. Og måske blandt samtlige medlemmer. Men det sker selvfølgelig kun, hvis et medlem indbringer sagen for domstolene.

Man kan overveje at foreslå en løsning, hvor den differentierede haveleje først træder i kraft, når en have sælges til en ny, som dermed kender vilkårene ved overtagelse af haven og indtræden i foreningen.