

Dirigentens pligter – fejl og ugyldige beslutninger

Generalforsamlingen vælger sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen, men blot har adgang til generalforsamlingen. Ligeledes er det generalforsamlingen, der med samme flertal afsætter dirigenten i tilfælde af at generalforsamlingens utilfredshed med dirigenten.

Dirigenten skal være upartisk og må ikke favorisere bestyrelsesformanden, bestyrelsen eller andre. Ligeledes skal dirigenten have fornøden autoritet til at sikre en rolig afvikling af generalforsamlingen ved en korrekt behandling af de fremmødte medlemmer.

Dirigenten skal kontrollere hvilken særvedtægt, der er gældende for ejerforeningen og at det er den, der er indkaldt til generalforsamling efter. Se eksempel på fejl nederst.

Et generalforsamlingsvalg og en generalforsamlingsbeslutning, både vedtagelse og forkastelse, kan rammes af ugyldighed. Det er dirigentens fornemmeste opgave og pligt at forhindre dette.

Dirigenten leder generalforsamlingen ud fra den gældende [lov om ejerlejligheder](#), særvedtægt, [normalvedtægt](#), foreningsretlige regler mv.

"Gyldigheden af fuldmagter er et retsspørgsmål, som det tilkommer og påhviler dirigenten at afgøre", jf. landsretssagfører (H) Kristian Mogensen: *"Håndbog for dirigenter - Mødeledelse og afstemninger"*, 2. udg., 1998, side 68, se også: [Stemme- og fuldmagtsregler](#).

Dirigenten:

- påser indkaldelsens lovlighed og afgør suverænt om generalforsamlingen er lovlig,
- forestår registrering af fremmødte medlemmer og godkender fuldmagternes gyldighed, herunder at [ingen fysisk eller juridisk person har mere end én fuldmagt](#), jf. [normalvedtægtens § 12](#), stk. 2, in fine,
- træffer afgørelse om eventuelle quorum og majoritetsspørgsmål,
- tilrettelægger drøftelser og udformer afstemningstemaer,
- beslutter, hvornår debatten er afsluttet og evt. afskærer medlemmer for yderligere indlæg,
- afgør og forkynnder beslutningers resultat,
- træffer afgørelse om møde-, tale- og stemmeret,

- tilbageviser kandidater, der ikke er valgbare,
- giver valgbare kandidater mulighed at præsentere sig,
- tilbageviser forslag, der ikke gyldigt kan vedtages,
- giver forslagsstillere mulighed at motivere deres forslag, når det er behørigt fremsat og gyldigt kan vedtages,
- afviser ændringsforslag, der ligger uden for rammerne af, hvad der kan fremsættes uvarslet,
- tillader ændringsforslag, der ligger inden for rammerne af, hvad der kan fremsættes uvarslet,
- afgør tvister og tvivlsspørgsmål for så vidt angår adgangs-, stemme-, tale-, fuldmagts- og forslagsret,
- afgør, hvorvidt et forslags vedtagelse kræver simpelt eller kvalificeret flertal,
- foreskriver forsvarlige afstemningsmetoder og -former,
- sikrer at der udarbejdes et korrekt og fyldestgørende generalforsamlingsreferat,
- giver agt for gældende ret, herunder [lov om ejerlejligheder](#), ejerforeningens særvedtægt, [normalvedtægten](#), foreningsretlige regler mv.,
- drager omsorg for opretholdelse af god ro og orden,
- kontrollerer at generalforsamlingens dagsorden bliver udtømmende behandlet,
- afgør spørgsmål om inhabilitet og
- træffer beslutning om afstemningsmåden inden for rammerne af lov om ejerlejligheder, ejerforeningens særvedtægt og normalvedtægt.

Medfører dirigentens handlinger eller udeladelser, at nogen, herunder ejerforeningen eller ejerlejlighedsejerne, lider et økonomisk tab, kan dette medføre et erstatningsansvar efter almindelige erstatningsretlige regler.

Ligesom en forvaltningsakt fra en offentlig myndighed kan være behæftet med indholds- og tilblivelsesmangler, gælder dette også for en generalforsamlingsbeslutning i en ejerforening.

Der er tale om *indholdsmangler*, dersom en generalforsamlingsbeslutning anses for stridende med gældende ret, herunder ejerforeningens særvedtægt og normalvedtægten, moral, almindelig hæderlighed, rimelighed, er usædvanlig eller i strid med præceptive (ufravigelige) regler, hvorimod *tilblivelsesmangler* vedrører mangler ved processen og beslutningens tilblivelse, fx svig, forfalskning, voldelig tvang, udnyttelse mv. Der sondres mellem stærke og svage ugyldighedsgrunde.

Er tilblivelsen mangelfuld, og kan manglen ikke antages, at være uden betydning for resultatet, det vil sige væsentlighedskriterium, er beslutningen ugyldig, hvilket om nødvendigt kan fastslås ved dom. Bagatelagte tilblivelsesmangler og i det hele taget mangler, som ikke kan have påvirket generalforsamlingsindholdet, medfører ikke ugyldighed. Også hvis indholdet af generalforsamlingsbeslutningen er mangelfuldt, idet generalforsamlingsbeslutningen er i strid med præceptive regler, kan generalforsamlingsbeslutningen være ugyldig.

Eksempel på fejl fra en dirigent

Ejerforeningens særvedtægt har følgende bestemmelse:

”§ 4.

Inden udgangen af marts måned hvert år afholdes foreningens ordinære generalforsamling. Denne skal indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af reviderede årsregnskab til godkendelse.
3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevis betaling.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af 2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag.”

Dagsordenen til generalforsamlingsindkaldelsen var følgende:

- ”1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget. Se også bilag til budget.
4. Mistillidsvotum til bestyrelsen
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.”

Som det ses tydeligt, er der ikke overensstemmelse mellem særvedtægten og indkaldelsen til generalforsamlingen, hvilket (administrator og) dirigenten burde have fanget og fået korrigeret, da dagsordenen skal følge vedtægten og indeholde dens dagsordenpunkter. Hverken bestyrelse, ejendomsadministrator eller dirigent kan dispensere herfor. Bl.a. var pkt. 3 udeladt vedrørende drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder, et punkt der svarer til [normalvedtægtens § 9](#), stk. 4: ”Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.” som skulle være med uanset om det står i særvedtægten, da det følger af [normalvedtægten, jf. § 9, stk. 1, pkt. 4 og § 16, stk. 2, pkt. 6](#), og derfor er gældende for ejerforeningerne.

Kilde: <https://ef-raadgivning.dk/dirigentens-pligter-fejl-og-ugyldige-beslutninger/>