

Stemme- og fuldmagtsregler efter normalvedtægten

Folketinget har vedtaget en ny [lov om ejerlejligheder](#), der trådte i kraft den 1. juli 2020, og [Boligministeriet](#) har udarbejdet en ny dertil hørende [normalvedtægt](#), som for eksisterende ejerforeninger trådte i kraft den 1. januar 2022. Har ejerforeningen vedtaget en særvedtægt gælder denne fortsat og har forrang for [normalvedtægten](#), hvor der er sammenfald.

[Normalvedtægten](#) er fastsat af boligministeren i henhold til [lov om ejerlejligheder § 5](#), stk. 1, og har i retskilde henseende samme rangorden som en bekendtgørelse, det vil sige at den skal følges, medmindre den klart er fraveget i en lovligt vedtaget særvedtægt, da [normalvedtægten](#) er deklaratorisk, i modsætning til præceptive bestemmelser, der ikke kan fraviges.

[Boligministeriet](#) har vejledt E/F Rådgivning om fortolkningen af den nye [normalvedtægts § 12](#), stk. 2, særligt for så vidt angår antallet af fuldmagter hos samme fuldmægtig.

[Normalvedtægts § 12](#), stk. 2, har følgende ordlyd:

”Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.”

Særligt den sidste sætning i paragraffen, *”En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.”* sættes der fokus på neden for, da den volder udfordringer for mange ejendomsadministratorer, advokater, dirigenter og bestyrelser.

Bemærk at der alene er tale om *ejere*. Fuldmagtshavere, der ikke er ejere, kan derfor stemme for flere ejere, medmindre ejerforeningen har en fuldmagtsbegrænsning i sin særvedtægt.

Det fremgår af [Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven](#), side 147 nederst, at:

”I praksis opleves i en del foreninger en udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger. Dette kan have den u hensigtsmæssige effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingerne, hvis f.eks. bestyrelsen forlods indhenter en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag. Endvidere kan brug af fuldmagter have den u hensigtsmæssige konsekvens, at der ikke tages hensyn til eventuelle drøftelser af et forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagten alene kan gives på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet.

Udvalget konkluderer, at der i den foreslåede § 10 om stemmeret bør medtages en regel om, at en ejer kun må afgive en stemme i henhold til fuldmagt. Ønsker ejerforeningen en anden regel, må den vedtage en bestemmelse herom i en særvedtægt.”

Storløkke Feriepark

FERIEGLÆDE PÅ BORNHOLM

Det er såvel Boligministeriets som E/F Rådgivnings vurdering, ”at en ejer kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Den fuldmægtige kan både være en juridisk eller fysisk person.”

En bestyrelse i en ejerforening er en *juridisk person*, der repræsenterer et juridisk fællesskab (ejerforeningen), som har et CVR-nr. En *fysisk person* er et medlem af en ejerforening, som har et CPR-nr.

”Bestemmelsen om at der kun kan afgives én stemme per fuldmagt er ny, og er med i normalvedtægten af hensyn til, at udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger kan have den uhensigtsmæssige effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingen, hvis f.eks. bestyrelsen forlods har indhentet en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag.”

Ifølge Boligministeriet kan udbredt brug af fuldmagter i ejerforeninger desuden ”have den konsekvens, at fuldmagter ikke tager hensyn til eventuelle drøftelser af et forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagter alene er givet på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet.”

Bestemmelsen har ifølge Boligministeriet ”til hensigt at forhindre, at bestyrelsen eller andre indsamler fuldmagter fra øvrige ejere, således at én ejer medbringer fuldmagter fra mange forskellige ejere, så der ikke er fremmøde – og ej heller reel debat om forslag. Det er derimod ikke hensigten med bestemmelsen, at ejere, der ejer flere ejerlejligheder, ikke må give en fuldmagt pr. lejlighed til samme fuldmægtig.

Hvis ejerforeninger ønsker at fravige ovenstående, er der således intet til hinder for at vedtage særvedtægt herom.”

Hverken bestyrelse, ejendomsadministrator, dirigent eller andre kan dispensere for ovennævnte regel.

Lovlig praksis på generalforsamlinger

Ved registreringen af de fremmødte ejere og fuldmagtshavere ved ankomsten til generalforsamlingen registrerer repræsentanter for bestyrelsen eller administrator, at ingen fysisk eller juridisk person får udleveret mere end én stemmeseddel. Dirigenten kontrollerer dette inden generalforsamlingen går i gang, så foreningen har sikkerhed for, at generalforsamlingen kan afvikles lovligt og gyldige beslutninger kan træffes.

I modsat fald kan generalforsamlingsbeslutninger efterfølgende vise sig at være ugyldige. En ugyldig generalforsamlingsbeslutning er at betragte som nullitet, der er en ugyldighedsform.

Definition:

Juridisk person - en bestyrelse for en ejerforening (CVR-nr.)

En juridisk person foreligger, medmindre lovgivningen stiller særlige krav, i så henseende når en sammenslutning af fysiske personer eller andre juridiske personer opnår selvstændig evne til at erhverve rettigheder og påtage sig retligt bindende forpligtelser, herunder til at være part og til at optræde som part i retssager.

Storløkke Feriepark

F E R I E G L Æ D E P Å B O R N H O L M

Hertil kræves normalt en aftale om organiseret samvirke, som instituerer en kollektiv beslutningsproces om opnåelse af et bestemt formål og inkluderende et foreningsapparat med organer, der kan tegne kollektiviteten indadtil og udadtil, en selvstændig økonomi og et system til klarificering af deltagerkredsen. Når den juridiske person er opstået, foreligger der ingen identitet imellem denne og deltagerne i den. Der må en vis fastere organisering af samvirket til, for at dette overhovedet kan kvalificere sig som juridisk person i denne forstand.

Fysisk person - et medlem af en ejerforening (CPR-nr.)

En fysisk person er en juridisk betegnelse på én person, i modsætning til en juridisk person.

Konklusion:

En samlet Bestyrelse samlet kan bære et antal på maks. 1 fuldmagt for en ejer.

Bestyrelsesmedlemmer kan som ejer kan hver bære et antal på maks. 1 fuldmagt for en anden ejer.

Ejer kan bære et antal på maks. 1 fuldmagt for en anden ejer udover egen stemme.

Sådan laver du en Fuldmagt.

Du kan også downloade en fuldmagt på vores hjemmeside her: <https://slferiepark.dk/fuldmagt/>

Fuldmagtsudstedelse: Medlemmer, der ønsker at stemme ved fuldmagt, skal udfylde og underskrive en fuldmagtserklæring, hvor det klart angives, hvem der gives fuldmagt til at handle og stemme på deres vegne. Denne erklæring skal være i overensstemmelse med både jeres egne regler og normalvedtægten.

Begrænsninger og instruktioner: Fuldmagten skal angive, om den er generel eller begrænset til specifikke dagsordenspunkter. Dette skal være klart, så fuldmægtigen ved præcis, hvordan de skal stemme på medlemmets vegne.

Registrering og dokumentation: Ved generalforsamlingens start skal fuldmægtigen registrere sig og fremvise den gyldige fuldmagt. Dette sikrer, at alle stemmer registreres og tælles korrekt. I jeres ejerforening skal der måske også føres protokol over modtagne fuldmagter for at opretholde en høj grad af transparens.

Gyldighedsperiode og opbevaring: Fuldmagten er kun gyldig for den generalforsamling, den er udstedt til. Det kan være en god idé at opbevare en kopi af alle fuldmagter i en bestemt periode for at håndtere eventuelle efterfølgende spørgsmål eller tvister.

Stemmeret og Fuldmagt ved Generalforsamling

Kilde: <https://ef-raadgivning.dk/stemme-og-fuldmagtsregler-efter-normalvedtaegten/>