



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 7. oktober 2025

Sag BS-23304/2025-HJR

E/F Grøndalsparkvejens Haveby III
(advokat Kristian Strandberg Dreyer)

mod

Tinglysningsretten
(selv)

I tidligere instanser er truffet afgørelse af Tinglysningsretten den 4. oktober 2024 og afsagt kendelse af Vestre Landsrets 7. afdeling den 24. januar 2025.

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski, Kurt Rasmussen og Julie Arnth Jørgensen.

Påstande

Kærende, E/F Grøndalsparkvejens Haveby III, har nedlagt påstand om, at indkærede, Tinglysningsretten, skal anerkende, at E/F Grøndalsparkvejens Haveby III bestående af de tre matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, København, udgør et samlet ejerlejlighedsfællesskab, og at fristen den 1. januar 2025 for at dokumentere behørig vedtagelse for hver enkelt af de tre ejendomme under ejerlejlighedsfællesskabet ikke er meddelt med rette.

Tinglysningsretten har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

På de tre matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, København, ligger et samlet boligkompleks bestående af fire bygninger med i alt 175 ejerlejligheder.

Den 20. december 1977 blev opdeling i ejerlejligheder af to af bygningerne, beliggende på matr.nr. 1863 og 3163, Vanløse, København, tinglyst. Den 10. februar 1978 blev der tinglyst opdeling i ejerlejligheder af de to andre bygninger beliggende på matr.nr. 1864, Vanløse, København.

I hver af de tre fortegnelser vedlagt anmeldelse af ejerlejlighedsopdelingerne var anført ejerlejlighedernes beliggenhed, nummer, areal og fordelingstal. Der blev således tinglyst et samlet fordelingstal på hver ejendom (matrikel).

Samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsopdelingerne blev en særvedtægt for E/F Grøndalsparkvejens Haveby III tinglyst servitutstiftende på alle ejerlejlighederne. Af denne særvedtægt fremgår bl.a.:

”§ 3.

Foreningens formål er at administrere alle fællesanliggender for ejerlejlighederne i ejendommene matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, beliggende Nedertoften 17-39, Kærholmen 9-21 og Rydsletten 13-25, Vanløse, herunder at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommene, og at ejendommenes vedligeholdelse altid er forsvarlig. Alle 3 ejendommers fællesarealer er fælles for samtlige medlemmer, ligesom udgifter, der kun vedrører en enkelt ejendom, og som ikke påhviler et eller flere bestemte medlemmer, medtages som fællesudgifter for foreningen.

...

§ 4.

Foreningens medlemmer er samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommene.

Medlemskabet indtræder pr. overtagelsesdagen af en lejlighed og ophører pr. overtagelsesdagen i tilfælde af, at en ny ejer overtager lejligheden.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for alle forpligtelser over for foreningen, selv om forpligtelserne er opstået i en tidligere ejers tid.

...

§ 6.

Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

...

§ 7.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne begæres af

mindst en fjerdedel af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

...

§ 9.

Generalforsamlingen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal.

Hvis foreningen ejer ejerlejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

...

§ 10.

Beslutningen om ændring af vedtægterne eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt den tiltrædes af 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer efter fordelingstal, indkaldes inden 14 dage ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

...

§ 12.

Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

...

§ 17.

Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter.

...

§ 24.

Nærværende vedtægter begæres tinglyst som servitutstiftende på ejerlejlighederne i matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, og respekterer de ejendommene og ejerlejlighederne nu påhvilende servitutter m.v., hvorom henvises til ejendommenes og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

...

Nærværende vedtægter, der tinglyses på ejendommene, er vedtaget af ejeren af samtlige ejerlejligheder den 19/12 1977."

Den 5. december 1980, 22. april 1983, 7. oktober 1999 og 12. november 2004 blev der tinglyst ændringer af særvedtægten. Ved ændringen i 1999 blev § 12 ændret, således at bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges for en periode på 2 år. Genvalg kan finde sted, og valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller. De øvrige tinglyste vedtægtsændringer berørte ikke de ovenfor anførte bestemmelser.

Den 2. maj 2024 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Grøndalsparkvejens Haveby III, hvor bl.a. et forslag om modernisering og opdatering af særvedtægten blev behandlet. Af referatet fremgår bl.a.:

”Bestyrelsen og dirigenten gennemgik det fremsendte forslag om nye vedtægter.

I korte vendinger redegjorde dirigenten for, at der i store træk var tale om modernisering og opdatering af vedtægterne, samt at der i en vis udstrækning var taget udgangspunkt i normalvedtægten.

Af vigtige ændringer kunne nævnes følgende:

- Forslag til generalforsamlingen skal være indkommet inden 1. februar.
- Fuldmagtsbegrænsning til maksimalt 3 fuldmagter pr. ejer.
- Nye muligheder for at sanktionere en ejer der er belastende for foreningen, herunder med bod.
- Det påhviler den enkelte ejer at sørge for vedligehold af røgmeldere, ligesom bestyrelsen kan kræve adgang til en lejlighed for besigtigelse af røgmeldere i lejlighederne.
- Det er indskrevet i vedtægterne, at der gælder særlige vilkår for de frasolgte tørrerum, som er fastlagt i de respektive købsaftaler.

Herefter kom der lidt opfølgende spørgsmål fra forsamlingen, herunder var der spørgsmål vedr. hæftelsen, som hver ejer har i foreningen, samt omkring afhændelse af lejligheder vedr. tvangssalg af lejlighed.

Inden man gik til afstemning, blev det konstateret, at 4 ejere var gået, hvorfor der nu var 43 ejere til stede. Det blev dog konstateret, at der ikke var tilstrækkeligt fremmødte ejere til at endelig vedtage vedtægterne på denne generalforsamling.

Forslaget om nye vedtægter blev således sendt til afstemning, hvor nye vedtægter blev foreløbigt vedtaget, da 2 stemte imod og 41 ejere stemte for.

Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne vil kunne blive endeligt vedtaget.”

Den 6. juni 2024 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling. Af referatet herfra fremgår bl.a.:

”11 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 fremmødt ved fuldmagt.

...

Bestyrelsen og dirigenten redegjorde for forslaget om nye vedtægter, herunder det forhold at vedtægterne på foreningens ordinære generalforsamling den 2. maj 2024 var foreløbigt vedtaget med 41 stemmer for og 2 imod.

Ingen af de fremmødte havde spørgsmål eller bemærkninger til forslaget, hvorfor dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

10 stemmer for, 0 stemmer imod og 1 blank. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.”

Den 30. september 2024 blev den nye særvedtægt anmeldt til tinglysning på ejerlejlighederne i ejendommene matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, København, med angivelse af, at den skulle tinglyses i sin helhed som en fravigelse af normalvedtægten. Den nye særvedtægt lyder bl.a.:

”1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

1.1. Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen og træder i stedet for ejerforeningens tinglyste vedtægt af 20. december 1977 med senere tillæg.

1.2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i ejendommene matr.nr. 1863, 1864 og 3163 Vanløse, København, beliggende Nedertofte 17-39, Kærholmen 9-21 og Rydsletten 13-25, 2720 Vanløse.

1.3. Ejerforeningens navn er Ejerforeningen Grøndalsparkvejens Haveby III, CVR.nr. 25272439 og er hjemmehørende i Københavns Kommune.

1.4. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selvom ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugsant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

...

2. Generalforsamling

2.1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

3. Simpelt flertal

3.1. Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller af denne vedtægts pkt. 4-6.

4. 2/3-flertal

4.1. Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts pkt. 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. pkt. 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. pkt. 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingsstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

4.2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesjendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal og antal, jf. dog pkt. 6...

5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

5.1. Vedtages et forslag efter pkt. 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

6. 9/10-flertal

6.1. Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

...

8. Generalklausul

8.1 Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

8.2. Finder ét eller flere medlemmer, at en beslutning er truffet i strid med denne bestemmelse, skal retssag herom være anlagt af den/de pågældende mod ejerforeningen senest 3 måneder efter modtagelse af generalforsamlingsreferatet, hvoraf beslutningen fremgår

...

14. Bestyrelsen

14.1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen..."

Den 4. oktober 2024 blev særvedtægten tinglyst med frist den 1. januar 2025 til at dokumentere behørig vedtagelse. Af Tinglysningensrettens begrundelse fremgår:

"Tinglyst med frist til dokumentation for behørig vedtagelse for hver ejendom, idet der er tale om en ejerforening over skel, jf. ejerlejlighedslovens § 2. Der mangler dokumentation for, hvilke medlemmer, der var mødt på den ekstraordinære GF med angivelse af, hvilken ejendom de enkelte fremmødte bor i. Alternativt kan samtlige ejere tiltræde anmeldelsen digitalt."

E/F Grøndalsparkvejens Haveby III kærede afgørelsen til Vestre Landsret, som den 24. januar 2025 stadfæstede Tinglysningensrettens afgørelse. Landsrettens begrundelse lyder bl.a.:

"I ejerlejlighedslovens § 2, nr. 2, er en ejerforening defineret som et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom. En ejendom er i ejerlejlighedslovens § 2, nr. 3, defineret som en bestemt fast ejendom i tinglysningenslovens forstand. Efter forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 2, nr. 3, forstås ved en ejendom først og fremmest jorder, som i matriklen er registreret som en samlet fast ejen-

dom. Af udstykningslovens § 2, stk. 1, fremgår, at der ved en samlet fast ejendom forstås ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet (samnoterede matrikelnumre).

Matr.nr. 1863, 1864 og 3163 er ikke noteret i matriklen som matrikelnumre, der skal holdes forenet. De tre matrikelnumre udgør dermed i ejerlejlighedslovens forstand tre separate ejendomme og ikke en samlet fast ejendom.

På denne baggrund tiltræder landsretten, at Tinglysningssretten har tinglyst særvedtægten med frist til den 1. januar 2025 til dokumentation for behørig vedtagelse.”

Anbringender

E/F Grøndalsparkvejens Haveby III har anført navnlig, at den må anses for ét samlet ejerlejlighedsfællesskab etableret ved ejerlejlighedsopdelingen af alle tre ejendomme (matr.nr. 1863, 1864 og 3163) og samtidige tinglysning af særvedtægten. Herved blev de tre oprindelige ejerforeninger fusioneret sammen i én ejerforening.

Hvis dette ikke kan antages, må foreningen i hvert fald anses som et aftalebaseret ejerlejlighedsfællesskab, hvor de tre ejerforeninger har slået sig sammen og optræder som ét ejerlejlighedsfællesskab, men fortsat selv består. Ejerlejlighedsloven er ikke til hinder for et sådant ejerlejlighedsfællesskab.

Siden vedtagelsen af den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 er der etableret mange tilsvarende konstruktioner, hvor et ejerlejlighedsfællesskab består af flere ejendomme over skel. Konstruktionen har ikke tidligere været problematiseret, og ca. 15 % af alle landets ejerforeninger skønnes at være etableret på denne måde.

Normalvedtægten er deklaratorisk og gyldigt fraveget ved særvedtægten, der oprindeligt blev tinglyst servitutstiftende på alle tre ejendomme og ejerlejlighederne. Det er dermed § 10 i særvedtægten, der regulerer spørgsmålet om den nødvendige majoritet for beslutninger om vedtægtsændringer. Der er fire gange siden 1977 tinglyst ændringer til særvedtægten, som er vedtaget i overensstemmelse med § 10.

Efter § 10 gælder et krav om mindst 2/3 kvalificeret majoritet blandt alle ejerne, der deltager i det samlede ejerlejlighedsfællesskab, og med mulighed for opfølgende generalforsamling for endelig vedtagelse, hvis et tilstrækkeligt antal ejere ikke har deltaget i den første beslutning. Der kan derfor ikke stilles krav om

mindst 2/3 kvalificeret majoritet blandt ejerne på hver enkelt matrikel, og Tinglysningens rets frist er dermed ikke meddelt med rette.

Tinglysningens ret har anført navnlig, at tinglysning af dokumenter, der forpligter en ejendom, kræver underskrift fra ejendommens ejer, jf. tinglysningens lovs § 10.

En ejerforening kan imidlertid underskrive dokumenter til tinglysning på ejendommen på ejerlejlighedsejernes vegne, hvis det dokumenteres, at der er truffet beslutning herom på ejerforeningens generalforsamling. Der gælder således et krav om vedtagelse for hver ejerlejlighedsejendoms vedkommende. Kravet bygger på de definitioner af en ejerforening og en ejendom, som fremgår af ejerlejlighedslovens § 2.

I den konkrete sag er der tinglyst fordelingstal for hver ejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 3, og de tinglyste fordelingstal på de tre ejendomme giver sammenlagt 100 % for hver af de respektive ejendomme.

Da den nye særvedtægt for E/F Grøndalsparkvejens Haveby III ikke er underskrevet af ejerlejlighedsejerne, kræver tinglysning af en fravigelse af normalvedtægten, at der forevises dokumentation for stemmeafgivelsen i hver af de tre respektive ejendomme, jf. normalvedtægtens § 5. Det gælder, uanset at ejerne af de tre ejendomme har valgt at indgå i et overordnet ejerlejlighedsfællesskab.

Højesterets begrundelse og resultat

E/F Grøndalsparkvejens Haveby III administrerer alle fælles anliggender for ejerlejlighederne på matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, København. I september 2024 anmeldte ejerforeningen en ny særvedtægt til tinglysning. Den nye særvedtægt var vedtaget på ejerforeningens ordinære og efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

Sagen angår, om tinglysning af særvedtægten kræver, at den er vedtaget med nødvendig majoritet af ejerlejlighedsejerne i hver af de tre ejendomme.

De tre ejendomme, hvorpå der ligger fire bygninger, er hver især opdelt i ejerlejligheder. Opdelingerne blev tinglyst den 20. december 1977 og 10. februar 1978.

Samtidig med opdelingerne blev det ved en særvedtægt, tinglyst på ejerlejlighedernes ejendomsblad, bestemt, at samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommene skal være medlem af E/F Grøndalsparkvejens Haveby III, og at denne ejerforening administrerer alle fælles anliggender for ejerlejlighederne i matr.nr.

1863, 1864 og 3163, Vanløse, København. Den tinglyste særvedtægt indeholder nærmere regler om bl.a. ejerforeningens administration, generalforsamling, bestyrelse, budget, regnskabsaflæggelse og vedtægtsændringer.

Efter de foreliggende oplysninger må det lægges til grund, at de tre ejerlejlighedsejendomme siden opdelingerne i 1977 og 1978 i overensstemmelse med særvedtægten er blevet administreret i en fælles ejerforening. Den enkelte ejerlejlighedsejers tinglyste fordelingstal har ud fra de tre ejendommers samlede fordelingstal dannet grundlag for medlemmernes rettigheder og forpligtelser.

Højesteret finder, at ejerlejlighedsloven og dens forarbejder, herunder lovens definition af en ejerforening og en ejendom, ikke er til hinder for den ovennævnte ordning med en fælles ejerforening for de tre ejendomme, der blev tinglyst i forbindelse med de oprindelige opdelinger. Ordningen skal derfor respekteres ved tinglysning af vedtægtsændringer i ejerforeningen.

På denne baggrund finder Højesteret, at tinglysning af særvedtægten ikke kræver, at den er vedtaget med nødvendig majoritet af ejerlejlighedsejerne i hver af de tre ejendomme.

Thi bestemmes:

Tinglysningsretten kan ikke kræve, at ændring af den tinglyste særvedtægt er vedtaget for hver ejendom matr.nr. 1863, 1864 og 3163, Vanløse, København.

I kæremålsomkostninger for landsret og Højesteret skal Tinglysningsretten betale 20.000 kr. til E/F Grøndalsparkvejens Haveby III.

Beløbet skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften for landsret og Højesteret tilbagebetales til E/F Grøndalsparkvejens Haveby III.

