



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 7. oktober 2025

Sag BS-23355/2025-HJR

E/F Brandholmsparken
(advokat Jens Larsen)

mod

Tinglysningsretten
(selv)

I tidligere instanser er truffet afgørelse af Tinglysningsretten den 24. 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 Brandholmsparken, har nedlagt påstand om, at fravigelse af normalvedtægten tinglyses som anmeldt.

Indkærede, Tinglysningsretten, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

På de tre matr.nr. 11cy, 11dx og 11fl, Rødovre by, Rødovre, ligger et samlet boligkompleks bestående af seks bygninger med i alt 338 ejerlejligheder, hvoraf nogle er garager.

Den 25. februar 1970 blev opdeling i ejerlejligheder af alle seks bygninger beliggende på matr.nr. 11cy, 11dx og 11fl, Rødovre by, Rødovre, tinglyst.

Ved anmeldelsen til tinglysning var der vedlagt en enkelt fortegnelse. Heri var de tre ejendomme samlet benævnt "ejendommen", og det var anført, at ejen-

dommen er en ejerlejlighedsejendom. Fortegnelsen indeholdt angivelse af hver ejerlejligheds adresse, nummer, benyttelse, areal og fordelingstal.

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

"Navn og hjemsted

§ 1.

Foreningens navn er: Ejerforeningen "Brandholmsparken", og foreningen har sit hjemsted Rødovre Parkvej 179-287 og Tårnvej 151-159, Rødovre.

Foreningens formål

§ 2

Foreningen, hvis medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de 306 lejligheder af matr.nr. 11 cy, 11 dx og 11 fl af Rødovre by og sogn, har til formål at varetage de anliggender - såvel enkelte som fælles - der er knyttet til at være ejer af en lejlighed.

Der er pligt til at være medlem, og medlemspligten indtræder, når skødet foreligger tinglyst uden anden præjudicerende retsanmærkning end tinglysningskontorets bemærkning om, at lånene ikke er opdelt, med retsvirkning fra den i skødet nævnte overtagelsesdag. Samtidig med denne tinglysning ophører den tidligere ejers medlemskab.

Generalforsamling

§ 3

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 af de mødte efter antal og fordelingstal stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 4.

Den årlige generalforsamling afholdes på et sådant tidspunkt, at de enkelte ejere er i stand til at bilægge deres selvangivelse et for deres lejlighed godkendt regnskab.

Generalforsamlingen skal indeholde følgende dagsorden:

- 1) Administrators aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
- 2) Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling
- 3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder mv.
- 4) Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer
- 5) Valg af mindst 2 suppleanter
- 6) Valg af revisor
- 7) Eventuelt

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal og fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

...

Bestyrelsen:

§ 8.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer og desuden vælges 2 suppleanter.

Valgbar til bestyrelsen er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og myndige livsarvinger.

...

§ 10.

Bestyrelsen ansætter en advokat som administrator for ejerforeningen, og der oprettes med denne en administrationskontrakt, der tilsikrer god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender.

Bestyrelsen ansætter endvidere en varmemester, hvis funktioner koordineres af administrator...

Tegningsret:

§ 11.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

...

Administration:

§ 12.

Den af foreningen ansatte administrator udarbejder et driftsbudget over foreningens fælles udgifter, og dette driftsbudget forelægges ved den årlige generalforsamling i revideret form.

På denne generalforsamling fastsættes det beløb, det påhviler lejlighedernes indehavere at betale til dækning af fællesudgifterne. Disse beløb opkræves månedsvis eller kvartalsvis forud efter den enkelte ejers ønske.”

Der er efter det oplyste tinglyst ændringer af særvedtægten, men det er ikke nærmere angivet, hvad disse ændringer indebærer.

Den 17. april 2024 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Brandholmsparken, hvor bl.a. et forslag om vedtægtsændring blev behandlet. Af referatet fremgår bl.a.:

”Til dirigent valgtes advokat Jens Larsen fra administrators kontor, som konkluderede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og at 43 medlemmer var mødt.

...

Dirigenten forklarede at foreningens vedtægter er forældede fra 1971. Man har fra lovgivningens side vedtaget at, hvis ikke andet er vedtaget, så gælder normalvedtægten. Dette kan give mange spekulationer og usikkerhed omkring, hvilken vedtægt som egentlig er gældende — ejerforeningens eller normalvedtægten.

Derfor er forslaget fra bestyrelsens side, at man holder sig til standardvedtægten med et tillæg til denne. Dirigenten gennemgik tillægget til vedtægterne, hvor der er 4 ændringer til normalvedtægten. Blandt andet er en ændring i indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling, ved valg af tungere emner. Man holder derudover fast i tillægget omkring tilladelse til at sætte altan op.

Der er et tillæg til sikkerheden til ejerforeningen. Det blev på forespørgsel yderligere oplyst, at det ved tilføjelsen i tillægget til normalvedtæg-

tens § 31 er forudsat, at gældende praksis vedrørende udstedelse af og forhøjelse af ejerpantebreve per enkelte lejlighed til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavender bliver videreført indtil vedtægten måtte blive lyst pantstiftende.

Og slutteligt forklarede dirigenten, at der er et tillæg om at man skal tage stilling til el ladestandere.

Et medlem spurgte ind til vedligeholdelsespligten på fx radiatorer og ventiler. Her står der ikke noget i vedtægten, hvorfor dirigenten forklarede, at eftersom der ikke står noget i vedtægterne skal man kigge i normalvedtægten. Men da det er praksis i foreningen at ejerforeningen står for vedligeholdelsen af radiatorer og ventiler, vil denne praksis ikke blive ændret, selvom det ikke står konkret i vedtægterne.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget."

Da der efter den tinglyste særvedtægts § 3 ikke var tilstrækkelig fremmødte til endeligt at vedtage forslaget, blev der den 25. april 2024 afholdt ekstraordinær generalforsamling. Af referatet herfra fremgår bl.a.:

"Torsdag den 25. april 2024 afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i E/F Brandholmsparken, på plænen ved vaskeriet, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring

Ad forslag om vedtægtsændring bemærkes, at der på sidste års ordinære generalforsamling til drøftelse blev præsenteret forslag til vedtægtsændring med overgang til normalvedtægten med tillæg identisk med herved fremlagte forslag.

På sidste års generalforsamling fremkom der ingen væsentlige bemærkninger til det præsenterede forslag, og forslaget fremsættes derfor nu til afstemning, idet der samtidig indkaldes til en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling med henblik på eventuel endelig vedtagelse, såfremt der ikke måtte være fremmødt et for vedtagelse tilstrækkeligt antal medlemmer fremmødt på den ordinære generalforsamling. Til forslagets vedtagelse kræves derved, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor, og at forslaget skal fremsættes på en ny generalforsamling inden 14 dage, såfremt forslaget opnår 2/3' flertal, men mindre end halvdelen af foreningens

samlede antal stemmeberettigede er mødt, jf. herved vedtægtens § 3, stk. 4.

Ved præsentationen på sidste års generalforsamling blev det overordnet bemærket, at det ved det fremsatte forslag er hensigten at følge normalvedtægten, hvortil dog kommer enkelte ændringer/tilføjelser, som det fremgår af "Tillæg til normalvedtægten", idet ændringerne/tilføjelserne følger af tidligere vedtægtsbeslutninger, som det er væsentligt relevant at opretholde, hvilket hermed gentages ved forslaget formelle fremsættelse til beslutning

Ad punkt 1

Til dirigent valgtes advokat Jens Larsen fra administrators kontor, som konkluderede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, og at 15 medlemmer var mødt.

Ad punkt 2

Dirigenten gennemgik forslaget.

Der fremkom ingen bemærkninger til forslaget, som blev vedtaget med samtlige stemmer."

Den 22. oktober 2024 blev vedtægtsændringen anmeldt til tinglysning på ejerlejlighederne i ejendommene matr.nr. 11cy, 11dx og 11fl, Rødovre by, Rødovre. Den anmeldte vedtægt lyder bl.a.:

"Tillæg til normalvedtægten

(Iht. bkg. 2020-11-29 nr. 1738 om normalvedtægt for ejerforeninger)

Der er nedenfor henvist til gældende bestemmelser i normalvedtægten, hvor andet ikke er udtrykkeligt angivet.

Samtlige tidligere tinglyste og gyldigt besluttede vedtægtsbestemmelser i øvrigt bortfalder og aflyses og udgår ved vedtagelse af nærværende tillæg, medmindre bestemmelsen måtte være optaget i nærværende tillæg, idet normalvedtægten med nedenstående tillæg herefter alene skal være gældende.

Tidligere tinglyste og gyldigt besluttede vedtægtsbestemmelser omfatter herunder som følger (ikke udtømmende):

- Vedtægt tinglyst 25.02.1970
- Tillæg til vedtægt tinglyst 03.05.2018

- Vedtægtsændringer angående bestemmelse til § 16a vedrørende altaner og ændring af særregel om fornyet generalforsamling, vedtaget endeligt på ekstraordinær generalforsamling 28.09.2021

Ændringer respektive tilføjelser er gengivet med fed skrift nedenfor.

1. — *Ad § 5 — Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal.*

Gældende bestemmelse:

“Vedtages et forslag efter § 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.”

Affattes som følger:

Vedtages et forslag efter § 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, skal forslaget genfremsættes på en kommende ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de der afgivne stemmer efter antal og fordelingstal, uanset antallet af repræsenterede. Generalforsamlingen kan ved forslagets vedtagelse fastsætte en tidsfrist for afholdelse af generalforsamling med henblik på forslagets genfremsættelse til eventuel endelig beslutning.

2. — *Tilføjelse til 27 — Ejernes vedligeholdelsespligt.*

Der tilføjes bestemmelse angående vedligeholdelse af individuelt opsatte altaner som § 27a som følger:

...

3. — *Tilføjelse til § 31 — Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)*

Der tilføjes stk. 3 som følger:

Indtil vedtægten er tinglyst pantstiftende med 1. prioritet i forbliver eksisterende tinglyste ejerpantebreve i de enkelte lejlighed indestående til sikkerhed for krav, som ejerforeningen måtte have eller få mod den enkelte ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse.

4. — § 32. *Tilføjelse angående el-ladestandere.*

Der tilføjes bestemmelse som følger:
 ...”

Den 24. oktober 2024 afviste Tinglysningsretten at tinglyse den anmeldte vedtægtsændring med følgende begrundelse:

”Afvist, da dokumentation for behørig vedtagelse for hver ejendom, skal vedhæftes anmeldelsen, idet der er tale om en ejerforening over skel, jf. ejerlejlighedslovens § 2. Alternativt kan samtlige ejere tiltræde anmeldelsen digitalt.”

E/F Brandholmsparken kærede afgørelsen til Vestre Landsret, som den 24. januar 2025 stadfæstede Tinglysningsrettens afgørelse. Landsrettens begrundelse lyder:

”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 tinglysningslovens 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 ejendom. 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. 11dx, 11fl og 11cy er ikke noteret i matriklen som matrikelnumre, der skal holdes forenet. De tre matrikelnumre udgør dermed tre særskilte ejendomme og ikke en samlet fast ejendom.

På den baggrund tiltræder landsretten, at Tinglysningsretten har afvist at tinglyse særvedtægten.”

Anbringender

E/F Brandholmsparken har anført navnlig, at opdelingen i ejerlejligheder og tinglysningen heraf skete samlet i 1970 for de tre ejendomme (matr.nr. 11cy, 11dx og 11fl). Det var kun muligt, fordi der var tale om en ”bestemt fast ejendom” i tinglysningslovens forstand. Endvidere er der i anmeldelsen fra 1970 henvist til ”ejendommen”, som indikerer, at der er tale om en samlet enhed bestående af matr.nr. 11cy, 11dx og 11fl.

E/F Brandholmsparken skal dermed anses som én samlet ejerforening. Det understøttes også af, at ejerforeningen fremstår som en samlet driftsenhed, herunder vedrørende varmeanlæg mv.

Opgørelsen af fordelingstal er i den oprindelige fortegnelse sket på grundlag af den samlede ejendom, og der vil dermed ikke, som forudsat af Tinglysningsretten, kunne ske vedtagelse for "hver ejendom".

Vedtægtsændringen er gyldigt vedtaget i overensstemmelse med den oprindelige særvedtægt, og vedtægtsændringen skal derfor tinglyses som anmeldt.

Tinglysningsretten har anført navnlig, at tinglysning af dokumenter, der forpligter en ejendom, kræver underskrift fra ejendommens ejer, jf. tinglysningslovens § 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. De tinglyste fordelingstal har været registreret siden opdelingen af ejendommene i ejerlejligheder.

Da vedtægtsændringen for E/F Brandholmsparken 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. normalvedtægts § 5. Det gælder, uanset at ejerne af de tre ejendomme har valgt at indgå i et overordnet ejerlejlighedsfællesskab.

Højesterets begrundelse og resultat

E/F Brandholmsparken administrerer alle fælles anliggender for ejerlejlighederne på matr.nr. 11cy, 11dx og 11fl, Rødovre by, Rødovre. I oktober 2024 anmeldte ejerforeningen en vedtægtsændring til tinglysning. Vedtægtsændringen var vedtaget på ejerforeningens ordinære og efterfølgende ekstraordinære generalforsamling.

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

De tre ejendomme, hvorpå der ligger seks bygninger, er hver især opdelt i ejerlejligheder. Opdelingerne blev tinglyst den 25. februar 1970.

Samtidig med opdelingerne blev det ved en særvedtægt, tinglyst på ejerlejlighedernes ejendomsblad, bestemt, at foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne, og at medlemskabet er pligtmæssigt. Det blev endvidere bestemt, at foreningens formål er at varetage de anliggender, som er knyttet til at være ejerlejlighedsejer. Den tinglyste særvedtægt indeholder nærmere regler om bl.a. ejerforeningens administration, generalforsamling, bestyrelse, budget, regnskabsaflægelse og vedtægtsændringer.

Efter de foreliggende oplysninger må det lægges til grund, at de tre ejerlejlighedsejendomme siden opdelingerne i 1970 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 vedtægtsændringen 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. 11cy, 11dx og 11fl, Rødovre by, Rødovre.

I kæremålsomkostninger for landsret og Højesteret skal Tinglysningsretten betale 10.000 kr. til E/F Brandholmsparken.

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

Kæreafgiften for landsret og Højesteret tilbagebetales til E/F Brandholmsparken.

