

Sag nr. 188542/LIKJ

Notat om beslutning på ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Runeparken den 20. juni 2024

Baggrund:

På den ekstraordinære generalforsamling den 20. juni 2024 blev det besluttet at vælge Elvaerk ApS som installatør til renovering af det udvendige lys med en alternativ sikkerhedsstillelse i stedet for garanti. Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt det var lovligt at ændre beslutning om installatør fra den ordinære generalforsamling den 18. marts 2024, hvorfor beslutning blev taget med forbehold for, at det af advokat skulle vurderes lovligt.

Nærværende notat har til formål at afklare lovligheden af beslutningen.

Beslutning på ordinær generalforsamling den 18. marts 2024

På den ordinære generalforsamling den 18. marts 2024 blev det besluttet at vælge Elvaerk ApS som installatør til renovering af udvendig belysning.

Det blev samtidig besluttet at give bestyrelsen *mandat* til at tage det næst billigste tilbud fra CR Electric A/S, hvis Elvaerk ApS ikke kunne stille den krævede garanti.

Beslutning på den ekstraordinære generalforsamling den 20. juni 2024

Formålet med indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling den 20. juni 2024 var, at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til, om Elvaerk ApS skulle vælges som installatør til renovering af belysningen med en alternativ sikkerhedsstillelse. Elvaerk ApS havde som alternativ foreslået, at grundejerforeningen kan foretage tilbagehold af 15% af entreprisensummen under entreprisen som alternativ til en garanti på 15% af entreprisensummen.

Af indkaldelsen den 6. juni 2024 er denne alternative sikkerhedsstillelse uddybet af grundejerforeningens bygherrerådgiver J&P Ingeniørfirmaet i bilag 1.

På den ekstraordinære generalforsamling den 20. juni 2024 blev det besluttet at vælge Elvaerk ApS med den foreslåede sikkerhedsstillelse i form af tilbagehold af 15% af entreprisensummen under arbejdets udførelse.

Vurdering

Generalforsamlingen er grundejerforeningens øverste myndighed, mens bestyrelsen håndterer den daglige ledelse af foreningen. Bestyrelsen skal forelægge større beslutninger til generalforsamlingen og er underlagt generalforsamlingens beslutninger.

På den ordinære generalforsamling den 18. marts 2024 blev det besluttet at antage Elvaerk ApS under forudsætning af, at de stillede med sædvanlig entreprisgaranti efter AB18 (15% af entreprisesummen). Det var derfor også korrekt af bestyrelsen ikke at antage Elvaerk ApS, da de fremkom med en alternativ sikkerhedsstilling i stedet for garanti.

Den omstændighed, at bestyrelsen var givet *mandat* til at antage CR Electric A/S kan alene betragtes som en fuldmagt og havde til formål at skabe råderum for bestyrelsen, såfremt Elvaerk ApS ikke kunne antages.

Bestyrelsen havde derimod ikke pligt til at antage CR Electric A/S men havde til enhver tid ret til at bede grundejerforeningens øverste myndighed, generalforsamlingen, om at tage stilling til sagen. Beslutninger på en generalforsamling kan således som udgangspunkt også omgøres af generalforsamlingen selv, når det gennemføres under iagttagelse af retningslinjer for beslutningens vedtagelse. Dvs. indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling iht. vedtægterne.

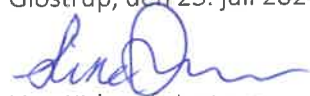
I den foreliggende situation, hvor der var væsentlig forskel mellem det billigste og næst billigste tilbud, og hvor Elvaerk ApS fremkom med et alternativt forslag til sikkerhedsstilling, vurderede bestyrelsen, at grundejerforeningens interesser bedst blev varetaget ved, at generalforsamlingen blev givet mulighed for at tage stilling til spørgsmålet.

Indkaldelsen til ekstraordinær generalforsamling er sket under iagttagelse af vedtægternes pkt. 17.1 og 17.2, og forsamlingen var også beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte (samt fuldmagter), hvilket er i overensstemmelse med vedtægterne og den almindelige foreningsret.

Konklusion

På baggrund af ovennævnte vurdering er det derfor også min konklusion, at beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling den 20. juni 2024 er lovlige.

Glostrup, den 25. juli 2024



Line Kirketoft Justesen
Advokat