

Offentliggjort d. 23. februar 2013

Bestyrelsesansvar i en grundejerforening[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Bestyrelsens pligter og ansvar i ikke-erhvervsdrivende foreninger har været omtalt flere gange på nærværende sted. Højesteret har den 7. februar 2013 afsagt en dom i en konkret sag om bestyrelsens pligter og ansvar i en grundejerforening, og Højesteret har her taget stilling til flere principielle spørgsmål på området.

Undertegnede har gennem tiden fået stillet mange spørgsmål om bestyrelsens pligter og ansvar i ikke-erhvervsdrivende foreninger. Emnet har været omtalt lørdag den 6. januar 2007 for så vidt angår bestyrelsen dispositioner i ejerforeninger med ejere af ejerlejligheder som medlemmer. Den 18. august 2012 er omtalt bestyrelsens ansvar, hvis foreningens midler anvendes til formål, der ligger uden for foreningens vedtægtsbestemte formål og i strid med nogle af foreningens medlemmers ønske. Og igen den 17. november 2012 på foranledning af et spørgsmål med samme tema.

I praksis møder man ofte den opfattelse, at bestyrelsen i ikke-erhvervsdrivende foreninger, herunder eksempelvis grundejerforeninger, ejerlejlighedsforeninger m.v., på det nærmeste er ansvarsfri, da bestyrelseshvervet er ulønnet og udføres på frivillighedens basis, og bestyrelsesmedlemmerne vælges af og blandt foreningens medlemmer. Der er nok det rigtige i betragtningen, at der skal mere til, førend grænsen for ansvar er overtrådt, end hvis der er tale om eksempelvis et erhvervsdrivende aktieselskab, hvor udgangspunktet er, at et valgt bestyrelsesmedlem har en vis professionel indsigt. Men det

Offentliggjort d. 23. februar 2013

er vigtigt at holde sig for øje, at selv i en grundejerforening er der grænser for, hvilke dispositioner, bestyrelsen kan træffe, uden at ifalde et personligt erstatningsansvar.

Højesterets dom af 7. februar 2013

Højesterets dom af 7. februar 2013 vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt formanden og et menigt bestyrelsesmedlem i en grundejerforening var personligt ansvarlige for nogle sagsomkostninger, som var påført foreningen ved en byretssag samt en efterfølgende anke af sagen til landsretten. Baggrunden for, at ikke hele bestyrelsen blev sagsøgt, skyldes specielle omstændigheder, der ikke omtales nærmere her.

Grundejerforeningen havde som formål at varetage grundejernes interesser som ejere af fast ejendom i Skodsborg-området, især med henblik på at arbejde for de bedst mulige vilkår for grundejere i alle offentlige forhold samt at arbejde med spørgsmål af fælles kommunal, sanitær og økonomisk karakter.

Enhver ejer eller medejer af fast ejendom, der var beliggende i Skodsborg-området, kunne optages som medlem i foreningen. Bestyrelsen blev valgt af og blandt foreningens ca. 200 medlemmer.

Der var optaget en bestemmelse i foreningens vedtægter, hvorefter grundejerforeningen *"alene hæfter med sin formue, og det enkelte bestyrelsesmedlem kan således ikke drages økonomisk til ansvar."* Som det ses af det følgende, indebærer en sådan bestemmelse ikke, at bestyrelsen er friholdt for et eventuelt erstatningsansvar.

I begyndelsen af 2005 var der en retssag mod det offentlige under opsejling. Uenigheden drejede sig om et kystprojekt. Det blev her vurderet, om grundejerforeningen skulle anlægge en retssag mod Trafikministeriet og Rudersdal Kommune.

På en generalforsamling i grundejerforeningen om sagen deltog den advokat, der i givet fald skulle føre sagen for grundejerforeningen. Advokaten oplyste, at der var 70 pct.'s chance for at vinde sagen, og videre, at den maksimale økonomiske risiko for grundejerforeningen ved en sådan retssag ville udgøre 300.000 kr. Langt de fleste medlemmer på

Offentliggjort d. 23. februar 2013

generalforsamlingen erklærede sig parate til at supplere med ekstra indbetalinger til foreningen, og et overvældende flertal vedtog om nødvendigt at anlægge sag ved domstolene. Advokatens vurderinger viste sig imidlertid sidenhen ikke at holde stik.

Af foreningens regnskab pr. 30. juni 2007 fremgik, at foreningens egenkapital var negativ som følge af gæld til advokaten. Advokaten eftergav dog kort efter hovedparten af sit tilgodehavende, hvorefter foreningen igen var solvent med en kassebeholdning på omkring 40.000 kr.

Grundejerforeningen tabte imidlertid sagen ved en byretsdom af 9. november 2007, og blev dømt til at betale 150.000 kr. i sagsomkostninger til Rudersdal Kommune, og samme beløb til Trafikministeriet, eller i alt 300.000 kr. Dette resultat lå således meget langt fra advokatens vurdering af sagen og var selvsagt overraskende for bestyrelsen.

Advokaten tilkendegav nu, at grundejerforeningen havde en god sag vedrørende spørgsmålet om kystprojektet, og denne sag burde kunne vindes i landsretten. Videre oplyste han, at de sagsomkostninger, som grundejerforeningen var blevet dømt til at betale, væsentligt oversteg praksis herom, og han rådede derfor grundejerforeningen til at indbringe i hvert fald dette spørgsmål for landsretten.

Formanden og næstformanden fik samtidig det indtryk, at der var en meget kort frist for at anke sagen til landsretten og bad om den øvrige bestyrelses tilslutning til at anke sagen. Denne tilbagemelding fremkom dog ikke, inden sagen blev anket efter aftale mellem advokaten, formanden og det menige medlem. Situationen i bestyrelsen var imidlertid blevet så anspændt, at 3 bestyrelsesmedlemmer vendte tilbage og oplyste, at de udtrådte af bestyrelsen samt tillige af grundejerforeningen.

I landsretten tabte grundejerforeningen sagen om kystprojektet, og blev dømt til at betale *yderligere* 120.000 kr. til Trafikministeriet og 80.000 kr. til Rudersdal Kommune, eller i alt *yderligere* 200.000 kr. i sagsomkostninger for landsretten.

Grundejerforeningens udgifter til sagsomkostninger til Trafikministeriet og Rudersdal kommune var herefter var løbet op i 500.000 kr. Hertil kom foreningens udgifter til egen advokat.

Offentliggjort d. 23. februar 2013

Foreningen, der nu var utvivlsomt insolvent, opnåede herefter et forlig med Trafikministeriet om betaling af 75.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af gælden på 270.000 kr. Det lykkedes derimod ikke for grundejerforeningen at få et forlig i stand med Rudersdal Kommune.

Rudersdal Kommune var herefter af den opfattelse, at formanden samt et menigt medlem havde pådraget sig et personligt ansvar for de sagsomkostninger, som Rudersdal kommune var blevet tilkendt i anledning af retssagen, dvs. de 150.000 kr. for byretten og de 80.000 kr. for landsretten, men som grundejerforeningen ikke var i stand til at betale.

Rudersdal kommune anlagde på denne baggrund en (ny) sag mod bestyrelsesformanden og det menige bestyrelsesmedlem med henblik på at få de 270.000 kr. betalt af disse. Det er denne sag, der nu er afsluttet ved Højesterets dom af 7. februar 2013.

Både ved byretten og ved landsretten blev de to bestyrelsesmedlemmer frikendt for så vidt angik de sagsomkostninger, som Rudersdal Kommune var blevet tilkendt ved behandlingen af den første sag, kystprojektsagen, ved byretten, dvs. de 150.000 kr. Derimod blev bestyrelsesmedlemmerne dømt til personligt at udrede de 80.000 kr., som Rudersdal Kommune var blevet tilkendt ved behandlingen af kystprojektsagen ved landsretten.

De to bestyrelsesmedlemmer indbragte herefter sagen om de 80.000 kr. for Højesteret, der ved dommen af 7. februar 2013 frifandt de to bestyrelsesmedlemmer med en særdels udførlig begrundelse for resultatet:

Højesteret startede med at fastslå, at et medlem af bestyrelsen i en grundejerforening kan blive erstatningsansvarlig for en retsstridig, tabsforvoldende disposition, der kan tilregnes den pågældende som forsætlig eller uagtsom.

Højesteret bemærkede dog bl.a. videre, at der må tages hensyn til, at en grundejerforening i almindelighed ikke driver erhvervsvirksomhed, men alene har til formål at fremme medlemmernes fælles interesser som grundejere i et lokalområde. Hertil kom-

Offentliggjort d. 23. februar 2013

mer, at foreningens aktiviteter normalt er begrænsede i karakter og omfang, og at foreningens bestyrelse sædvanligvis vælges blandt foreningens medlemmer og ikke udgør en professionel organisation og heller ikke råder over et professionelt sekretariat.

Dernæst bemærkede Højesteret, at hvis bestyrelsen disponerer ud fra et rimeligt beslutningsgrundlag, vil fejlskøn som udgangspunkt ikke være ansvarspådragende for bestyrelsens medlemmer.

Det er næppe for vidtgående at konkludere, at Højesteret dermed giver udtryk for, at der også for bestyrelser i grundejerforeninger eller andre foreninger og sammenslutninger, der har til formål at varetage medlemmernes interesser, ikke blot kan disponere efter forgodtbefindende, men er personligt ansvarlig for egne handlinger.

Det forhold, at der ikke er tale om en erhvervsdrivende forening, samt at bestyrelsen ikke har et professionelt sekretariat medfører, at der så at sige skal mere til, før der udløses et personligt ansvar - bestyrelsen har så at sige en større margin, før der udløses noget erstatningsansvar. Og har bestyrelsen tilvejebragt et rimeligt beslutningsgrundlag, eksempelvis fra advokat eller revisor eller en fagkyndig konsulent, vil et fejlskøn som udgangspunkt ikke medføre noget ansvar for bestyrelsen.

I den konkrete sag fandt Højesteret, at advokatens rådgivning om sagsomkostninger og udsigten til at vinde sagen var et behørigt beslutningsgrundlag i den foreliggende situation. Og det er selvsagt et godt råd til en ikke-professionel bestyrelse at få en ekstern juridisk vurdering af en given disposition, hvis der er udsigt til efterfølgende konflikter eller ansvar for bestyrelsen.

Videre bemærkede Højesteret i sine præmisser, at både sagsanlæg og anke skete i henhold til generalforsamlingsbeslutning. Det er ganske givet, at havde bestyrelsen disponeret uden at have en generalforsamlingsbeslutning i ryggen, ville der være anlagt en langt hårdere bedømmelse af bestyrelsens ansvar. Omvendt fritager det ikke nødvendigvis bestyrelsen for ansvar, at der er truffet en given generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen har pligt til selvstændigt at vurdere det forsvarlige i dispositioner, og udtræde, hvis den ikke finder dispositionen forsvarlig.

Offentliggjort d. 23. februar 2013

Omvendt vil et bestyrelsesmedlem ikke (som det undertiden ses i praksis) – efter at have foretaget en ansvarspådragende disposition – kunne udtræde af bestyrelsen og dermed frigøre sig for ansvar for den allerede foretagne disposition. Tavlen kan ikke viskes ren efterfølgende.

På baggrund af de spørgsmål, der gennem tiden er fremsendt til nærværende rubrik - men som ikke var fremme i den ovenfor omtalte sag for Højesteret - kan formentlig tilføjes, at hvis en bestyrelsesformand eller for den sags skyld en bestyrelse egenhændigt og uden fornøden faglig bistand foretager juridiske vurderinger, som sidenhen viser sig at være temmelig langt fra gældende ret, kan dette ikke siges at være et rimeligt beslutningsgrundlag for givne dispositioner. Dette gælder selvsagt i videre omfang, hvis – som det er set i praksis - bestyrelsens juridiske vurdering ikke harmonerer med eksterne juristers vurdering, som måtte være kommet til bestyrelsens kundskab.

— o —