

København, den 21. marts 2023

**Philip Krogh**

Advokat

E: pk@invictuslaw.dk

T: +45 31 27 14 00

Sagsnr.: 7115

Att.: Jørn Stensbjerg

# Notat

## 1. Indledning

På baggrund af Grundejerforeningen Sandrytteren ("Grundejerforeningen") ved Jørn Stensbjergs henvendelse er Invictus Advokater anmodet om at udarbejde et notat, der belyser de juridiske problemstillinger og eventuelle løsningsforslag i tilfælde af en grundejers forpligtelser og misligholdelse af særlige ordensregler, samt Grundejerforeningens sanktionsmuligheder.

### 1.1 Foreningsretten

Der findes ikke generelle retningslinjer eller lovgrundlag for, hvordan grundejerforeninger skal drives i Danmark. Foreningsretten er derfor ulovreguleret, hvorfor de væsentligste kilder til foreningsretten i stedet tager afsæt i følgende; foreningsvedtægten, foreningens praksis eller sædvanen i foreningsforholdet, og derudover henvises ofte til forholdets natur samt nogle almindelige retsgrundsætninger.

## 2. Ordensregler

Grundejerforeningen er underlagt Lokalplan B28-1 om et område i Grimstrup ved den nye omfartsvej til Karrebæk, som indeholder bestemmelser om stiftelse og medlemspligt i Grundejerforeningen, hvilket har hjemmel i planloven.

### 2.1 Grundejerforeningens vedligeholdelsespligt

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, fremgår, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om bl.a. oprettelse af grundejerforeninger [...], herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Ved *fællesarealer* og *fællesanlæg* forstås efter praksis arealer eller anlæg, som en kreds af grundejere i fællesskab er ejere af. Der kan ikke fastsættes bestemmelser i en lokalplan om en grundejerforenings ret og pligt til drift og vedligeholdelse af offentlige arealer eller anlæg. Der er tale om en undtagelse fra hovedreglen, om at lokalplanlægning ikke medfører en egentlig handlepligt for grundejere. Hvor langt vedligeholdelsespligten kan udstrækkes, er ikke endeligt afklaret i praksis.

Det er ikke afgørende, om grundejerforeningen er ejer eller alene har brugsretten. Er arealerne offentlige – i form af offentligt område eller offentlig vej – kan grundejerforeningen ikke pålægges vedligeholdelsespligten. Det følger dog af vejlovens § 68, stk. 1, nr. 1-4, jf. § 64, at grundejerne har en renholdelsespligt, som omfatter fjerne ukrudt og lign., renholde fortove eller stier, der er asfalterede, brolagte, flisebelagte eller på anden måde overfladebehandlede færdselsarealer og fjerne affald og andet, der er særligt forurenende eller til ulempe for færdslen m.v.

Når det kommer til private fællesveje (i byen) og deres vedligeholdelse, er det i udgangspunktet de grundejere, der grænser op til vejen og har vejret, der er forpligtiget til at vedligeholde den private fællesvej jf. privatvejslovens § 44.

### 2.2 Grundejers forpligtelser

Overordnet skal Grundejerforeningens medlemmer hver især have en forholdsmæssig andel i grundejerforeningens rettigheder og pligter, hvilket fastsættes i Grundejerforeningens vedtægter.

I den forbindelse lægger retspraksis vægt på, at om en grundejers forpligtelse er rimeligt begrundet i hensynet til medlemskredsen som helhed og har sammenhæng med opfyldelsen af grundejerforeningens formål. Hvilke muligheder Grundejerforeningen har for at påtage sig nye opgaver, herunder uddelegere forpligtelser til grundejerne, gælder det grundlæggende, at et flertal ikke gennem en vedtægtsændring skal kunne sætte sig ud over foreningens formål.

Grundejerforeningens medlemmer (grundejerne) forventes selvsagt at skulle respektere (dvs. overholde) vedtægterne og ordensregler, hvilket ligeledes er tilfældet, såfremt disse bliver ændret i overensstemmelse med de fastlagte procedurer (vedtægternes § 8.3). Grundejerne er således bundet af Grundejerforeningens vedtægter, hvorefter de er forpligtede til at engagere sig i Grundejerforeningens aktiviteter, selvom der er tvunget medlemskab.

Spørgsmålet er, herefter om ordensreglerne er ekstraordinære ændringer i grundejernes forpligtelser, som går udover foreningens formål.

Af retspraksis fremgår det, at vurderingen afhænger af, om forpligtelsen påvirker den enkelte grundejer i meget lille eller i høj grad, økonomisk såvel retligt.

Konkret fremgår det af Grundejerforeningens seneste vedtægter af 31.08.2021 § 8.3 ("Vedtægterne"), at bestyrelsen kan fastsætte særlige ordensregler for området, udover hvad der fremgår af §§ 8.1-8.2.

Der er besluttet nogle særlige ordensregler af 23.06.2021 (udkast i word-format) og overordnet set, må grundejerens forpligtelser anses for sædvanlige og uden en væsentlig økonomisk forpligtelse for grundejerne.

I forhold til vedligeholdelse af "grønne områder", så er det "bredt" formuleret, at disse områder er pålagt de enkelte grundejer, da der ikke er nogen kvalificering af, hvornår og hvordan "vedligeholdelse" skal foretages, dog ikke sagt at vedligeholdelsen ikke kan bestemmes. Det bliver blot svære at pårabe en grundejers misligholdelse (se afsnit 2.3), såfremt grundejerens forpligtelse ikke er defineret (kvantitativt).

I forhold til vedligeholdelse af "vejtræerne", er det beskrevet, at træerne skal beskæres således, at træerne ikke er til gene for trafikken, hvorfor vedligeholdelsespligten er defineret som et minimumskrav i forhold til trafikken. Det kan overvejes om forpligtelsen skal kvantificeres (f.eks. at vejtræerne ikke må overskride skel til nabo eller vej).

Med hensyn til vedligeholdelse af "kantsten" og fejning ved vejbelægningen, som skal holdes fri for græs og lignende, er vedligeholdelsen ikke afgrænset på en sådan måde, at den enkelte grundejers forpligtelse er fast defineret.

Det giver god mening, at læbeplantningen bag Sandageren 46, 47, 48, 49 og 50, som er etableret for grundejernes egen regning og skal vedligeholdes af disse grundejere.

I forhold til beplantningen ved første stikvej på Ryttervej, mellem parkeringstov og hovedindfaldsvejen, som vedligeholdes af beboere i Grundejerforeningen, er det ikke fast defineret hvad "vedligeholdelsen", som forpligtelse, indeholder og hvilke grundejere der skal forestå vedligeholdelsen.

Det er min vurdering, at de særlige ordensregler, som indeholder overførsel af vedligeholdelsesforpligtelserne til de enkelte grundejere medfører, at der opstår uklarhed omkring, hvem der konkret har det egentlige ansvar for vedligeholdelsen af fællesarealerne, og i givet fald, hvad selve vedligeholdelsespligten indebærer.

Spørgsmålet er herefter, hvornår en grundejer misligholder sine forpligtelser efter de særlige ordensregler, hvilket besvares i afsnit 2.3 straks nedenfor.

### 2.3 Grundejers misligholdelse

Som beskrevet i afsnit 2.2, er de særlige ordensregler, som indeholder overførsel af vedligeholdelsesforpligtelserne til de enkelte grundejere, bredt formuleret og uklare i forhold til hvem der konkret har vedligeholdelsespligten og i hvilket omfang vedligeholdelsespligten gælder.

Det bevirker, at det bliver vanskeligt at definere, hvornår en grundejer har misligholdt sine forpligtelser.

Som udgangspunkt skal der meget til, førend en grundejer kan blive ansvarlig, hvis grundejeren f.eks. har forsøgt at opfylde (efter bedste evne) sin vedligeholdelsesforpligtelser, men hvor grundejerforeningen synes at vedligeholdelsen er mangelfuld eller ufuldkommen – særligt når vedligeholdelsesforpligtelserne er vagt og løst defineret.

Der gælder en ligheds- og saglighedsgrundsætning, som indebærer, at der ikke må ske vilkårlig forskelsbehandling af grundejerne. Derfor skal der være noget særligt individuelt bebrejdelseværdigt ved den enkelte grundejers arbejde, førend der kan rejses eventuelle krav.

Et andet tilfælde er, at grundejeren groft og væsentligt (og bevisligt) forsømmer sine vedligeholdelsespligter, det kan f.eks. være at grundejeren helt undlader at foretage sig noget og vejtræerne bliver til gene for trafikken el.lign. I et sådan tilfælde, kan der være tale om misligholdelse, hvorefter proceduren for sanktionsmuligheden i Vedtægternes § 8.3, stk. 2-3 kan følges.

#### 2.4 Grundejerforeningens sanktionsmuligheder

Det tvungne medlemskab af Grundejerforeningen kan betyde, som i dette tilfælde, at ikke alle medlemmer (grundejere) er lige autoritetstro.

Dette kan eksempelvis vedrøre visse medlemmers manglende lyst til at betale kontingent, hvilket Grundejerforeningen imidlertid har forskellige muligheder for at inddrive – bl.a. gennem retslig inkasso.

Såfremt der er tale om grov misligholdelse af medlemmets forpligtelser, er det (mest i retslitteraturen og ikke i retspraksis) diskuteret om der i yderste tilfælde blive tale om eksklusion af medlemmet. I grundejerforeninger med medlemspligt betyder dette, at den pågældende grundejer ville være nødsaget til at afhænde ejendommen.

Helt særlige og meget ekstraordinære omstændigheder må imidlertid gøre sig gældende, før en sådan mulighed overhovedet kan blive aktuel, da ejendomsretten er ukrænkelig (grundlovens § 73) og foreningsrettens ufravigelige regel om retskravet på medlemskab (dvs. ret til optagelse og værn mod eksklusion bortset fra ved væsentlig misligholdelse af medlemspligterne) er gældende.

Det er min vurdering, at manglende overholdelse af de særlige ordensregler, ikke kan føre til sanktionsmuligheder som eksklusion eller lign., hvilket også afspejles i vedtægternes § 8.3, stk. 2-3, som giver Grundejerforeningen mulighed for et påbud til grundejeren, og ved manglende imødekommelse af påbuddet, lade grundejerens forpligtelse udføre for dennes regning.

Vedtægternes sanktionsmulighed er mere proportionel og mindre indgribende (alene af økonomisk karakter) i forhold til misligholdelsens karakter, når der tales om forsømmelse af vedligeholdelsespligter af fællesarealer.

Hvis grundejeren efterfølgende ikke ønsker at betale grundejerforeningens udlæg, afholdt for grundejerens regning, er grundejerforeningen nødsaget til at forfølge kravet hos domstolene – da vedtægterne ikke er tinglyst pantstiftende, dvs. at der ikke er en sikkerhed (f.eks. for 10.000 kr.) i den enkelte grundejers ejendom), der ville kunne tages udlæg i.

Det bemærkes, at det er Grundejerforeningen der har bevisbyrden for, at grundejeren har misligholdt sin forpligtelser, hvorfor Grundejerforeningen bør sikre sig bevismateriale (f.eks. billeder) inden kravet retsligt forfølges.

Grundejerforeningen kan overveje, om kontingentet skal forhøjes, således at grundejerforeningen kan sørge for, at vedligeholdelsesarbejderne på fællesarealerne faktisk bliver udført og at grundejerne har bidraget økonomisk ligeligt hertil.

### **3. Tinglysning**

Jeg kan konstatere, at Vedtægterne, som blev godkendt den 09.11.2021 af Næstved Kommune, ikke er tinglyst.

Det er herefter spørgsmålet, om det har betydning for Grundejerforeningen.

Grunden til at vedtægter oftest tinglyses, er at hindre at ikke-tinglyste vedtægter kun vil gælde for eksisterende grundejere og ikke nye grundejere, der ikke kender dem.

Er de nye vedtægter vedtaget på en generalforsamling, som i nærværende tilfælde, men endnu ikke tinglyst, vil vedtægter kun kunne håndhæves grundejerne imellem og ikke over for en eventuel tredjemand.

Tinglysning er altså en såkaldt "sikringsakt". Det er derfor vigtigt, at Grundejerforeningen sørger for, at seneste gældende vedtægter og særlige ordensregler meddeles til alle nuværende og nye grundejere.

Tinglysning sker digitalt i overensstemmelse med domstolenes vejledning og tinglysningslovens bestemmelser herom. Den faste tinglysningsafgift ved tinglysning af vedtægter for Grundejerforeningen er 1.850 kr., uanset hvor mange selvstændige faste ejendomme (grundejere) vedtægterne tinglyses på.

Hvis vedtægterne skal tinglyses pantstiftende (med sikkerhed), beregnes tinglysningsafgiften som 1,45 pct. af det pantsikrede beløb tillagt den faste afgift på 1.850 kr. pr. fast ejendom (grundejer), jf. tinglysningsafgiftslovens § 5a, stk. 1.

Grundejerforeningen bør overveje, om der skal ske tinglysning af Vedtægterne.

Dette afsnit 3 vil ikke blive behandlet under afsnit 5, som indeholder notatets konklusion.

#### **4. Særlige ordensregler**

Jeg har gennemgået udkast (word-format) til Grundejerforeningens særlige ordensregler af 23.06.2021, som refererer til Vedtægternes § 8.3, som foreskriver, at særlige ordensregler kan fastsættes af bestyrelsen.

Jeg har forstået Grundejerforeningens spørgsmål som, at der ønskes en vurdering af hvorvidt Grundejerforeningen kan få godkendt de særlige ordensregler i nye vedtægter på en generalforsamling og støtte ret på de særlige ordensregler i forhold til de ikke-autoritetsstro medlemmer (grundejere).

Vedtægtsændringer skal godkendes af Næstved Byråd.

Ved gennemgang af de særlige ordensregler, som regulerer vedligeholdelse af grønne områder, vejtræerne, kantsten, læbælte, beplantning (Ryttervej), veje, stier og parkeringstorve – er det min vurdering – at teksten indholdsmæssigt er næsten identisk med vedtægterne af 1. september

2020 §§ 8.2-8.3 (alene med ændring af ordstillinger og formuleringer), som Næstved Kommune meddelte afslag på godkendelse af både for ansøgningen og for dispensationsansøgningen.

Det er derfor min vurdering, at Næstved Kommune vil anføre samme begrundelse (se nedenfor), herunder at de særlige ordensregler reelt udgør overførsel af pligter og udgifter til de enkelte grundejere og ikke til Grundejerforeningen som helhed.

Denne vurdering, er, ifølge Næstved Kommune, i strid med gældende Lokalplan B28-1 for et område i Grimstrup ved den nye omfartsvej til Karrebæk, § 11.4 om grundejerforeninger, idet det fremgår, at ren- og vedligeholdelse af veje, stier, legepladser og øvrige fællesområder påhviler Grundejerforeningen, men kan uddelegeres til dennes grundejere (kvantitativt og kvalitativt).

Næstved Kommune har ved afgørelsen lagt vægt på, at et primært element i kravet om oprettelsen af en grundejerforening, er ønsket om at etablere en organiseret og samlet adgang for Næstved Kommune til områdets enkelte grundejere. Dette er hensigtsmæssigt med hensyn til den løbende dialog, men også i tilfælde af behov for myndighedsmæssig ageren.

En overførsel af vedligeholdelsesforpligtelserne til den enkelte grundejer kan medføre, at der opstår uklarhed omkring, hvem der konkret har det egentlige ansvar for vedligeholdelsen af arealerne. Det er Næstved Kommunes vurdering, at dette vil være u hensigtsmæssigt.

Yderligere er en umiddelbar fordel ved, at vedligeholdelsen bibeholdes samlet, at der opstår et fælles og tildeles ensartet niveau for den konkrete vedligeholdelse af arealerne. Overdragelse af vedligeholdelsen til den enkelte grundejer vil kunne resultere i, at der med tiden opstår forskellige niveauer af vedligeholdelsen.

Det er Næstved Kommunes erfaring, at dette kan resultere i uoverensstemmelser grundejere imellem, hvorfor dette ikke kan anbefales.

Det er således Næstved Kommunes vurdering, at en eventuel dispensation kan ændre karakteren af det område, som Lokalplan B28-1 for et område i Grimstrup ved den nye omfartsvej til Karrebæk ønsker at fastholde. I dette perspektiv blev Grundejerforeningens ansøgning om dispensation ikke imødekommet, med henvisning til planlovens §§ 18 og 19, stk. 1.



Til orientering vil det ikke være muligt at klage over Næstved Kommunes faglige vurdering og klage over afgørelser skal ske til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, dvs. om afgørelsen er truffet efter gældende lovgivning.

Delkonkluderende, er det min vurdering, at de særlige ordensregler ikke kan forventes godkendt af Næstved Kommune og at Næstved Kommune ikke vil imødekomme en dispensationsansøgning herom.

## **5. Konklusion**

Konkluderende, i forhold til *grundejers forpligtelser*, er det min vurdering, at Grundejerforeningen kan beslutte særlige ordensregler for grundejerne og overordnet set, må grundejerens forpligtelser i de særlige ordensregler anses for sædvanlige og uden en væsentlig økonomisk forpligtelse for grundejerne.

Konkluderende, i forhold til en *grundejers misligholdelse* af sine vedligeholdelsesforpligtelser, er det min vurdering, at de særlige ordensregler, som indeholder overførsel af vedligeholdelsesforpligtelserne til de enkelte grundejere, er bredt formuleret og uklare i forhold til hvem der konkret har vedligeholdelsespligten og i hvilket omfang vedligeholdelsespligten gælder.

Det gør det vanskeligt for grundejerforeningen at definere, hvornår en grundejer har misligholdt sine forpligtelser og dermed også i hvilke tilfælde misligholdelse kan håndhæves overfor den enkelte grundejer. Det er derfor min anbefaling, at de særlige ordensregler bør udarbejdes, så grundejers forpligtelser bliver præciseret kvantitativt og kvalitativt, så forpligtelserne er klart og præcist defineret.

Konkluderende, i forhold til *grundejerforeningens sanktionsmuligheder*, er det min vurdering, at manglende overholdelse af de særlige ordensregler, ikke kan føre til sanktionsmuligheder som eksklusion eller lignende. Videre er det min konklusion, at sanktionsmulighederne i Vedtægternes § 8.3, stk. 2-3, som giver Grundejerforeningen mulighed for et påbud til grundejeren, og ved manglende imødekommelse af påbuddet, at lade grundejerens forpligtelse udføre for dennes regning, er proportionel og saglig i forhold til misligholdelsens karakter, når der tales om forsømmelse af vedligeholdelsespligter af fællesarealer m.v. Hvis grundejeren efterfølgende ikke

ønsker at betale Grundejerforeningens udlæg, afholdt for grundejerens regning, er Grundejerforeningen nødsaget til at forfølge sit krav hos domstolene.

Konkluderende, i forhold til *godkendelse af de særlige ordensregler i vedtægterne*, er det min vurdering, at de særlige ordensregler indholdsmæssigt (tekst) er næsten identisk med vedtægterne af 1. september 2020 §§ 8.2-8.3 (alene med ændring af ordstillinger og formuleringer), som Næstved Kommune meddelte afslag på godkendelse af både for ansøgningen og for dispensationsansøgningen – hvorfor Grundejerforeningen må forvente, at de særlige ordensregler ikke kan godkendes i vedtægterne, med samme begrundelse som Næstved Kommune gav afslag på baggrund af.

\* \* \* \*

Som drøftet, foreslår jeg, at vi mandag den 27. marts 2023, kl. 13.00 afholder et telefonmøde eller Teams-møde om notatets indhold, herunder drøfter Grundejerforeningens eventuelle spørgsmål eller bemærkninger.

Alternativt, imødeser jeg venligst forslag til nyt mødetidspunkt.

Lad mig venligst høre fra dig.

Med venlig hilsen  
Invictus Advokater

**Philip Krogh**  
Advokat