Advokatfirmaet Ternstrøm

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm *administrator* **Mette Ternstrøm** *advokat (L)* **Steen Ternstrøm** *advokat (L)*

J.nr. 1013868

Advokatvurdering vedr. Grundejerforeningen Bavneåsen / Hovmarken

Grundejerforeningen har anmodet om en besvarelse af følgende spørgsmål:

- *Spørgsmål 1) Er det rimeligt at fastholde den fordeling af udgifter (samme kontingent for alle husstande), der er anført i vores vedtægter – se vores hjemmeside: https://bavneaasen-hovmarken.dk/ - der ligger også referatet fra seneste generalforsamling, hvor vi blev pålagt bl.a. at få lavet en advokatvurdering.*

- *Spørgsmål 2) Er der en risiko for at bestyrelsen/grundejerforeningen kan blive gjort ansvarlig for en diskriminerende beslutning, hvis en generalforsamling beslutter at følge fordelingen som anført i vedtægterne, uanset der ikke er enstemmighed om beslutning.*

Baggrunden for de rejste spørgsmål er, at grundejerforeningen påtænker at gennemføre et større vejprojekt. Der er i forbindelse med vejprojektet rejst spørgsmål om rimeligheden af den vedtægtsbestemte udgiftsfordelingsnøgle. Vejprojektet skal udføres på privat fællesvej i byzone i grundejerforeningens område.

Ad spørgsmål 1)

For at kunne besvare spørgsmålet må det indledningsvis skulle afklares, hvad der generelt gælder i forhold til vedligeholdelsespligten i grundejerforeningen.

Dernæst skal det vurderes, om udgifter til vedligeholdelse af privat fællesvej i henhold til grundejerforeningens vedtægter falder ind under udgifter til "fællesanliggender" eller udgifter til "fælles anlæg", idet grundejerforeningens vedtægter § 7 anvender to forskellige fordelingsnøgler afhængig heraf.

Oprindeligt var vedligeholdelsespligten reguleret i den for grundejerforeningen tinglyste deklaration af 1. juli 1969, der formentlig også har dannet baggrunden for store dele af grundejerforeningens vedtægter fra 1974.

I 2002 blev lokalplan 5.05.2 imidlertid vedtaget og tinglyst med bindende virkning for Grundejerforeningen Bavneåsen-Hovmarken og dens medlemmer.

Formålet med lokalplanen var at forenkle reglerne og samtidig komme en del af de utidssvarende deklarationsbestemmelser til livs.

Så vidt ses er grundejerforeningens vedtægter imidlertid ikke blevet opdateret siden stiftelsen af grundejerforeningen i 1974, og vedtægterne refererer derfor flere steder stadig til regler og forhold, der ikke længere er relevante.

Lokalplan 5.05.2 nævner specifikt boligvejene på Bavneåsen og Hovmarken. Kortbilag fra lokalplanen er vedlagt til orientering. Kortbilaget kan evt. sammenlignes med kortene fra deklarationen fra 1969 og oversigtskortet fra Vejdirektoratet, der kortlægger vejene i området.

Det bemærkes, at betegnelsen "boligveje" var en relevant sondring i forhold deklarationen fra 1969, idet denne sondrede mellem vedligeholdelsespligt på henholdsvis fordelingsveje og stamveje, men ikke boligvejene. De i deklarationen nævnte fordelingsveje og stamveje ses i dag at være kommunale veje, mens boligvejene udgør de private fællesveje i grundejerforeningen.

Af lokalplanens § 6, stk. 7 om vedligeholdelse fremgår følgende:

"Det påhviler de enkelte grundejerforeninger at sørge for vedligeholdelse af vej- og stiarealer. Dette gælder også snerydning".

Planretligt har grundejerforeningen dermed pligt til at sørge for ved vedligeholdelse og snerydning af de private fællesveje mv., der er omfattet af lokalplanen som fællesarealer/fællesanlæg. Det vil konkret sige alle boligvejene i grundejerforeningen, jf. kortbilaget fra lokalplanen.

Privatvejsretligt har de tilgrænsende ejere fortsat den formelle vedligeholdelsespligt efter privatvejslovens § 44, men denne pligt er i praksis "organiseret" gennem grundejerforeningen, som udfører vedligeholdelsen og fordeler udgifterne.

Internt i grundejerforeningen skal medlemmerne i overensstemmelse med vedtægterne via kontingent eller anden opkrævning finansiere vedligeholdelsen og snerydningen af boligvejene.

En vedtægtsbestemmelse, der forsøger at fraskrive foreningen denne opgave, vil efter min opfattelse være i strid med lokalplanen.

Ad fordelingen af udgifterne til vedligeholdelse af boligveje)
Spørgsmålet er så herefter, hvordan udgifterne til vedligeholdelse af boligvejene konkret skal fordeles i henhold til grundejerforeningens vedtægter.

Jeg vil komme med min umiddelbare fortolkning eller måske nærmere henstilling nedenfor, men i tilfælde af uenighed mellem grundejerforeningens medlemmer, kan det i sidste ende måske være nødvendigt at indbringe spørgsmålet om vedligeholdelsen for vejmyndigheden og ultimativt domstolene.

Grundejerforeningens vedtægter sondrer i § 7 mellem "udgifter til fællesanliggender" og "udgifter til fællesanlæg". Sondringen er væsentlig, idet udgifterne afholdes efter forskellige fordelingsnøgler.

Det skal derfor vurderes, om boligvejene i relation til grundejerforeningen bør betragtes som et "fællesanliggende" eller et "fælles anlæg".

Ad fællesanlæg)
Begrebet "fællesanlæg" bruges ofte i planlovs- og foreningsretlig sammenhæng, men ikke i privatvejsloven.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 20 giver hjemmel til, at en lokalplan kan fastsætte bestemmelser om grundejerforeningers "*ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg".*

Ifølge noterne i Karnov betragtes som "fællesarealer og fællesanlæg" arealer eller anlæg, som en kreds af grundejere i fællesskab er ejere af, og som ikke er forbeholdt et enkelt medlem.

Det afgørende er, at det klart fremgår, hvilke arealer/anlæg der er fælles, og hvor grundejerforeningen har vedligeholdelsespligt. Efter min opfattelse, er denne betingelse opfyldt i lokalplan 5.05.2.

I planlovens forstand er en privat fællesvej, der er udlagt i lokalplanen og betjener flere ejendomme, et "fællesanlæg".

I lokalplan 5.05.2 er i § 14, stk. 1 er også angivet følgende:

"*I området er der 5 grundejerforeninger. Disse foreninger bibeholdes med ansvar for fællesanlæg så som fælles antenner, friarealer, vedligeholdelse af vej og stiarealer."*

Efter formuleringen i lokalplanen anses vejene dermed som et "fællesanlæg".

I henhold til § 7 i vedtægterne betales der ligeligt per husstand til vedligeholdelse af "fællesanlæg", dvs. uafhængig af ejendommenes størrelse.

Ad fællesanliggende)
"Fælles anliggende" er ikke et lovdefineret begreb, men bruges ofte i vedtægter og lignende som en samlebetegnelse for foreningens generelle opgaver og udgifter, der angår alle medlemmer, herunder administration, forsikring, juridisk bistand, generel drift af fællesarealer og -anlæg mv..

I grundejerforeningen må "fællesanliggender" betragtes som den brede kategori af fælles opgaver/udgifter, der påhviler grundejerforeningens medlemmer.

I henhold til grundejerforeningens vedtægter § 7 skal udgifter til "fællesanliggender" betales efter andele baseret på, om der er tale om et fritliggende hus eller kædehus, ligesom der tages hensyn til antal kvadratmeter. Grundejerforeningen har efter det oplyste ikke hidtil anvendt en sådan fordelingsnøgle.

Jeg er ikke bekendt ejendomsforholdene for alle ejendomme i grundejerforeningen, men baseret på kortoversigten, kan det se ud som om, at anvendelsen af forskellige fordelingsnøgler til vedligeholdelse af "fællesanliggender" i praksis kun vil indebære et større kontingent for et enkelt medlem. Det har næppe været hensigten med vedtægterne, at der skulle være differentieret betaling med negativ konsekvens for kun et medlem af grundejerforeningen.

Konklusion)
En privat fællesvej kan altså være et **fællesanlæg** (konkret fysisk anlæg, vejareal med beliggenhed og bredde), som samtidig er en del af foreningens **fællesanliggender**, fordi vedligeholdelsen af vejen kan anses som en fælles opgave, der finansieres via kontingentet.

Begreberne er ikke gensidigt udelukkende; "fællesanliggender" kan være et funktionelt driftsbegreb, mens "fællesanlæg" kan være et fysisk/infrastrukturelt begreb.

Grundejerforeningens vedtægter giver desværre ikke et entydigt svar på, hvordan det skal fortolkes, men overlader en del til fortolkning.

Under hensyntagen til foreningens praksis med solidarisk opkrævning af ens kontingent hos alle medlemmer, herunder at denne praksis har været gældende i over 20 år, og under hensyntagen til formuleringen i lokalplanens § 14, hvorefter veje og stier anses som fællesanlæg, vil

det være nærliggende at fortolke grundejerforeningens vedtægter således, at vedligeholdelsen af boligvejene i grundejerforeningen betragtes som vedligeholdelse af "fællesanlæg". Det vil have den konsekvens, at udgifterne skal fordeles ligeligt til hver husstand.

Kommer foreningen frem til, at vedligeholdelsen af grundforeningens veje skal anses som "fællesanliggender", vil det have den konsekvens, at udgifterne skal afholdes efter den differentierede fordelingsnøgle, hvilket umiddelbart vil kunne have negativ betydning for enkelte medlemmer.

Anvendelsen af en anden fordelingsnøgle end ligeligt per husstand eller differentieret efter areal, jf. vedtægterne § 7, vil være i direkte strid med grundejerforeningens vedtægter.

Anvendelsen af en anden fordelingsnøgle end den vedtægtsbestemte vil efter almindelige foreningsretlige principper kræve enstemmighed blandt samtlige medlemmer af grundejerforeningen eller som minimum samtykke fra de medlemmer af grundejerforeningen, der bliver negativt berørt af den ændrede fordelingsnøgle.

Det bemærkes, at vejmyndigheden formentlig ikke vil anse sig som bundet af grundejerforeningens vedtægter i tilfælde af, at vejmyndigheden efter privatvejlovens regler vil gennemtvinge en vedligeholdelse af vejene. Det er en selvstændig problemstilling, som jeg ikke vil komme nærmere ind på her.

Ad spørgsmål 2)

Beslutninger om gennemførelse af et vejprojekt med en større økonomisk ramme som det skitserede vejprojekt kan efter min vurdering vedtages med kvalificeret flertal på 2/3 af de fremmødte medlemmer på grundejerforeningens generalforsamling, jf. vedtægterne § 10.

Det er dirigenten på generalforsamlingen, der skal afgøre og påse, at afstemningen gennemføres i overensstemmelse med vedtægterne.

Der kræves ikke enstemmighed for at gennemføre et vejprojektet i henhold til vedtægterne, og en beslutning om gennemførelse af et vejprojekt med betaling efter den vedtægtsbestemte fordelingsnøgle kan efter min vurdering heller ikke anses som diskriminerende.

Ønsker grundejerforeningen derimod at gennemføre vejprojektet med en fordelingsnøgle, der fraviger vedtægterne, kræves der, jf. også ovenfor, enstemmighed blandt samtlige medlemmer eller som minimum samtykke fra de medlemmer, der bliver negativt berørt af den ændrede fordelingsnøgle.

Beslutter grundejerforeningen sig rent faktisk for at gennemføre vejprojektet med en anden fordelingsnøgle end angivet i vedtægterne, uden at dette er enstemmigt vedtaget, vil risikoen oplagt kunne være, at generalforsamlingsbeslutningen kan blive erklæret ugyldig af domstolene.

Det vil i givet fald kunne have meget uhensigtsmæssige og meget vidtgående konsekvenser for grundejerforeningen, og det vil efter omstændighederne også kunne danne grundlag for erstatningskrav mod grundejerforeningen fra de medlemmer, som har lidt et økonomisk tab derved.

Det er ikke usædvanligt, at man i en grundejerforening eller for den sags skyld en ejerforening eller andelsboligforening kan komme ud for, at en beslutning kan føles eller virke diskriminerende for enkelte medlemmer, eksempelvis fordi disse medlemmer ikke får lige så meget ud af beslutningen, som de andre medlemmer gør.

I etageejendomme med elevator ser vi f.eks. ofte, at beboerne i stueetagen føler sig negativt behandlet/diskrimineret ved, at de skal medvirke til betaling for vedligeholdelse af elevatoren efter det sædvanlige vedtægtsbestemte fordelingstal, selvom beboerne i stueetagen åbenlyst ikke har samme glæde af elevatoren, som beboerne på 3. sal.

Det samme princip kan gøre sig gældende i en grundejerforening, hvor der kan være ejere, der ikke føler, at de bør betale lige så meget til vedligeholdelse af vejene, enten fordi disse ejere ikke i samme grad har glæde af vejene eller kun benytter en mindre strækning af vejarealet.

Grundejerforeningen har imidlertid pligt til at forestå vedligeholdelsen, og grundejerforeningens medlemmer har pligt til at afholde udgifterne i henhold til det vedtægtsbestemte fordelingstal.

Jeg håber, at ovenstående har besvaret grundejerforeningens spørgsmål.

Hedehusene d. 10. juli 2026
Advokat Steen Ternstrøm
v/adv.fm. Bjarke Jensen