

AUGUST JØRGENSEN

ADVOKATER

G/F Slettebjerget
v/formand Jette Pind Kristensen

Sendes pr. mail - jesisu@os.dk

Lars Marcus Pedersen (H)
John Chr. Langeberg (L)
Carl Gustaf Jespersen (H)
Lotte Borg Jørgensen (L)
Lone Munk Jensen (L)

Luise Dybro Folkmar

Den 17. september 2021

Sekretær: Lis Hostrup
Mail: lh@augustj.dk
Direkte tlf.: 48225529
Journalnr.: 2105-01120

Ladestandere - G/F Slettebjerget

Med henvisning til telefonsamtaler samt din mail af 12. september 2021 med tilhørende bilag skal jeg hermed vende tilbage til jeres forespørgsel om, hvorvidt det vil være lovligt at træffe beslutning om etablering af ladestandere på et fællesareal og for grundejerforeningens regning.

Indledningsvist bemærker jeg, at der ikke findes lovgivning om grundejerforeninger. Grundejerforeningers forhold er reguleret i deklARATIONER – typisk udstykningsdeklARATIONER – og foreningsvedtægter samt af den almindelige ulovbestemte foreningsret, sædvaner og retspraksis.

Formålsparagraffen i vedtægterne regulerer, hvad foreningen skal og kan og det er forudsat, at foreningen udelukkende skal regulere forhold, der vedrører medlemmernes interesser som grundejere.

Et centralt spørgsmål er herefter, hvorledes grundejernes fælles interesser defineres med udgangspunkt i formålsparagraffen.

I jeres vedtægter, jf. § 2, er det anført, at ejerlavet skal forestå og finansiere driften af "ethvert fælles anlæg og enhver fælles foranstaltning" i området og renholdelse og vedligeholdelse af det til området hørende parkeringsareal.

Af § 10, stk. 6 fremgår det videre, at "Ejerlavet vedligeholder de fælles parkeringsarealer, adgangsstier samt eventuelle øvrige fælles anlæg af enhver art, idet udgiften hertil deles ligeligt mellem alle ejendomme".

I § 10, stk. 14 fremgår det "desuden, at "I det omfang der i forbindelse med bebyggelsen er etableret fælles forsyningsledninger, afløbsledninger, olietanke, fælles kedler m.v. på/over parcellerne, skal sådanne installationer respekteres, ligesom eventuel fremføring af nye installationer, pålagt af ejerlavet skal respekteres".

Det er tvivlsomt, om et ladestanderanlæg kan anses for et fælles anlæg og dermed om opførelse heraf kan anses for omfattet af formålsparagraffen.

Ladestanderanlægget vil utvivlsomt kun komme ejere af elbiler til gode og disse vil få finansieret selve anlægsudgiften af ejerlavet og dermed på bekostning af de ejere, der ikke har elbiler.

Det bemærkes i den forbindelse, at anlægsudgiften ikke er ubetydelig.

Selvom jeres formålsparagraf og de øvrige nævnte paragraffer åbner for en udvidende fortolkning, så taler det tvungne medlemskab for en indskrænkende fortolkning.

Når medlemskabet af ejerlavet er tvungent, skal man være opmærksom på, at der gælder snævre rammer for foreningens handlefrihed, herunder for hvilke anlæg der kan opføres på foreningens regning, idet etablering af fælles anlæg skal ligge inden for formålet med foreningen. Er dette ikke tilfældet, kræves der samtykke fra alle medlemmer.

Dette følger af de ufravigelige foreningsretlige principper, som gælder uanset om foreningsvedtægten måtte sige noget andet og uanset hvad generalforsamlingen måtte beslutte i det konkrete tilfælde.

Jeg vedlægger kopi af dommen UfR.1980.306Ø, som vedrører en sag om en generalforsamlingsvedtagelse om opførelse af en fælles Tv-antenne. Beslutningen herom kunne ikke gyldigt træffes, da Østre Landsret fandt, at anlæg og drift af en fælles Tv-antenne faldt uden for grundejerforeningens formål, også henset til at medlemskabet var tvungent. Det må være denne dom, som Parcelhusejernes Landsforening har in mente, når den skriver som den gør i den vedhæftede artikel.

Jeg vedhæfter desuden kopi af 3 andre og senere domme, hvor problemstillingen er nogenlunde tilsvarende:

UfR 1984.657 ØLD: Medlem af grundejerforening frifundet for betaling af ekstra kontingent, som ikke havde hjemmel i foreningens vedtægter.

UfR 2010.2073 ØLD: En grundejerforening, G, vedtog på en ekstraordinær generalforsamling at ændre G's formålsparagraf med henblik på at skabe grundlag for at nedlægge rørstruktur til lysledernetværk i G's fortove og veje. Udgiften til dette projekt var beregnet til ca. 6.000 kr. pr. matrikel. Medlemskabet af M var i henhold til foreningens vedtægter tvunget for ejerne. Selvom der kunne opnås en besparelse ved at nedlægge tomrør i forbindelse med den igangværende reovering af fortove og veje, fandt Retten i Frederiksberg, at en sådan foranstaltning faldt uden for foreningens formål. BR fandt endvidere, at den vedtagne ændring af foreningens formål, der gav grundlag for en beslutning om nedlæggelse af tomrør måtte kræve tilslutning fra samtlige medlemmer. BR lagde herved vægt på, at muligheden for gennem nedlæggelse af tomrør at skaffe sig adgang til lysledernetværk ikke var en nødvendig foranstaltning. Foreningens medlemmer havde ifølge de afgivne forklaringer adgang til telefon, tv og internet via kabel. Hertil kom, at nedlæggelse af tomrør indebar en ikke ubetydelig udgift for

G's medlemmer, og at rørene efterfølgende vederlagsfrit blev overdraget til medieforeningen og alene havde været til gavn for medieforeningen medlemmer. Herefter fandt BR, at beslutningen ikke var bindende for de to medlemmer af G, der havde indbragt sagen. ØL stadfæstede BR's dom.

UfR 2015.2921 HD: Medlemmer bundet af gyldig vedtægtsændring i grundejerforening.

Grundejer, A, påstod at en ændring i grundejerforenings vedtægter var ugyldig, da det indelbar, at grundejerforeningens ren- og vedligeholdelsespligt kom til at omfatte områder, der alene tilhørte en enkelt grundejer og ifølge A i strid med lokalplanerne. A havde selv stemt for ændringen, der var vedtaget enstemmigt på generalforsamlingen. HR udtalte at vedtægtsændringen ikke var i strid med de gældende lokalplaner, jf. Planlovens § 18, og heller ikke strid med forenings formål og naturlige virksomhed.

Dommen fra 2015 vedrører alene en udvidelse af foreningens ren- og vedligeholdelsespligt og ikke et større anlægsarbejde, hvilket kan have haft betydning for resultatet.

På baggrund af den foreliggende retspraksis er min vurdering, at en beslutning om for ejerlavets midler at opføre et ladestanderanlæg, vil kræve enstemmighed.

Jeg vurderer samtidig, at det ikke er en mulighed at foreslå en vedtægtsændring, som muliggør opførelse af et ladestanderanlæg, når en sådan beslutning kræver enighed, jf. ovenfor om de ufravigelige foreningsretlige principper.

Resultatet af en retssag kan kun vanskeligt forudses – særligt når der ikke findes lovregler på området og retspraksis er relativ sparsom - og jeg gør derfor opmærksom på, at den endelige afgørelse om problemstillingen henhører under domstolene og det er derfor ikke sikkert, at en domstol vil nå frem til samme resultat.

Ladestanderbekendtgørelsen har ingen selvstændig betydning for problemstillingen, idet der ikke (endnu) gælder et lovkrav om etablering af ladestandere i en bebyggelse som jeres. Hvis det på et tidspunkt måtte blive et lovkrav med ladestandere i en bebyggelse som jeres, er situationen en anden.

Du er meget velkommen til at ringe mig op, hvis du ønsker en uddybning af ovenstående eller har spørgsmål.

Med venlig hilsen



Lone Munk Jensen



1980

U.1980.306

Ø. L. D. 8. november 1979 i sag 11-239/1978

(Nolsøe, Risbjørn, Mette Christensen (kst.)). 51 medlemmer af Grundejerforeningen »Møllegården« (Kai Nielsen m. fl.) (adv. Dick Normann) mod Grundejerforeningen »Møllegården« ved bestyrelsens formand Winnie Sønder (adv. Henning Levin).

Ejerforenings beslutning om opførelse af TV-fællesantenne ugyldig som formålsstridig.

I forbindelse med udstykning af en ejendom i ca. 260 parceller blev der i 1967 tinglyst deklARATION om pligt for grundejerne til at være medlem af en grundejerforening. Ifølge F's vedtægter er formålet at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresse, herunder særlig m.h.t. etablering af vand-, vej-, forsyning med elektricitet, administration af eventuelle fællesanlæg. På en ekstraordinær generalforsamling i F vedtoges det med simpel majoritet at etablere et TV-fællesantenneanlæg, hvorom der blev tinglyst deklARATION på de enkelte ejendomme. Under en af 51 medlemmer af fremlagt sag påstod de F forpligtet at anerkende, at den på generalforsamlingen truffede beslutning ikke var bindende for dem, samt F tilpligtet at lade aflyse den på deres ejendomme tinglyste deklARATION vedrørende antenneanlægget. Efter deklARATIONen af 1967 og F's vedtægter, hvorefter medlemskabet var tvunget, fandtes anlæg og drift af en fællesantenne at falde uden for F's formål og ikke at kunne gennemføres af F uden samtykke af alle dens medlemmer. Bemærkning i dommen om, at sådanne anlæg allerede i 1967 ikke var usædvanlige, og at der ikke gives pålæg herom fra det offentlige. Herefter blev sagsøgeres påstand taget til følge. ^[Note 1]

Østre Landsret

Omkring 1966 udstykkedes ca. 262 parceller af matr. nr. 6 a Kirke Sonnerup by og sogn til villakvarter. I forbindelse hermed blev den 6. januar 1967 lyst en deklARATION, hvori blandt andet bestemtes, at grundejerne havde pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Den 4. september 1967 blev sagsøgte, grundejerforeningen »Møllegården«, stiftet. På en ekstraordinær generalforsamling den 17. november 1977 blev det med simpel majoritet vedtaget at etablere et TV-fællesantenneanlæg. Den 14. marts 1978 blev der lyst en pantstiftende deklARATION på de enkelte ejendomme vedrørende antenneanlægget.

Under denne sag, der er anlagt den 28. juni 1978, har sagsøgerne, 51 medlemmer af Grundejerforeningen »Møllegården«, påstået sagsøgte ved den daværende formand Winnie Sønder tilpligtet at anerkende, at den på den ekstraordinære generalforsamling den 17. november 1977 truffede beslutning ikke er bindende for sagsøgerne samt påstået sagsøgte tilpligtet at lade aflyse den på sagsøgeres ejendomme den 14. marts 1978 tinglyste deklARATION.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

I den den 6. januar 1967 lyste deklaration hedder det blandt andet:

»A. Grundejerforeningen

Køberen og efterfølgende ejere af parcellen er pligtige at indtræde som medlem i grundejerforeningen. - - -. Foreningens formål er at varetage parcelkøbernes fælles grundejerinteresser, herunder anlæg af veje, lys, kloak, vand, eventuelt rensningsanlæg m. v. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen, hvis beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. - - -. Medlemmerne er pligtige til at respektere de fælles forpligtelser, der efter generalforsamlingens beslutning pålægges ejendommene til

307

gennemførelse af fælles opgaver. Bestyrelsen skal efter vedtagelsen på en lovlig indkaldt generalforsamling være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklarationer vedrørende foreningens forpligtelser som pantstiftende for det på generalforsamlingen fastsatte beløb. - - -.

B. Fællesanlæg

Udgifterne i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af veje og stier m. v. påhviler parcelejerne.

Kloakanlæg. - - -. Udgifterne hertil påhviler parcelejerne. -. Vandledninger fra værket til udstykningsområdet og inden for dette lægges efter et af sognerådet godkendt projekt, der skal tilgodese de krav også brandmyndighederne måtte stille. Udgifterne hertil påhviler parcelejerne. Parcelejerne skal tåle, at eventuelle hovedledninger for vand, kloak eller belysning føres over grunden, og at tinglysning af byggeliniebestemmelserne og for hjørnegrunde sædvanlig oversigtsservitut sker efter sognerådets nærmere bestemmelser. Parcelejerne er pligtige til at tåle deklaration med eller uden pant, som myndighederne måtte forlange i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af veje, kloaker, vandværk og de enkelte parcellers forsyning af elektricitet. - -«.

Påtaleretten tilkommer ifølge deklarationen RyeSonnerup kommunes sogneråd.

§ 2 i grundejerforeningens vedtægter er sålydende:

»Stk. 1. Grundejerforeningen er stiftet i henhold til herom pålagte servitutter med det formål at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser, herunder særlig ved foreståelsen af etablering af vand-, vej-, forsyning med elektricitet, administration af eventuelle fællesanlæg samt fremskaffelse af de fornødne midler til områdets forsyning med de anlæg, der er en forudsætning for udstykningsområdets byggemodning.

Stk. 2. Det påhviler endvidere grundejerforeningen at påse overholdelsen af de forpligtelser, der ved deklaration påhviler de under grundejerforeningen hørende ejendomme«.

Ifølge vedtægternes § 12 afgøres alle valg og almindeligt foreliggende sager ved simpel stemmeflertal, mens der til vedtægtsændringer fordres, at mindst halvdelen af medlemmerne er til stede og afgiver stemme, og at beslutningen træffes med mindst to trediedele af de afgivne stemmer.

I 1973 foreslog bestyrelsen en vedtægtsændring, således at der som stk. 3 til § 2 fjøjedes.

»Grundejerforeningen forestår etablering og administration af fælles N-antenneanlæg for udstykningsområdet«.

Forslaget opnåede ikke den fornødne generalforsamlingstilslutning.

I 1976 etablerede en af sagsøgerne, Kai Nielsen, en fællesantenne på sin egen ejendom. I den anledning lyses på ejendommen en deklaration, hvorefter han forpligtede sig til at nedrive anlægget, så snart der etableredes et fællesantenneanlæg for hele grundejerforeningens område.

I en skrivelse af 26. april 1977 anmodede foreningens daværende kasserer, Steen Windstrup Rasmussen, om, at spørgsmålet om fællesantenneanlæg påny blev taget op på en generalforsamling. Han nævnte i skrivelsen, at det formentlig ville være bedst at oprette en antenneforening som datterforening af grundejerforeningen i stil med vandværket.

Den 6. juni 1977 fremsendte Siemens et tilbud på et komplet fællesantenneanlæg.

I den af sagsøgte i august 1977 fremsendte informationsskrivelse til medlemmerne hedder det blandt andet:

»I samme forbindelse har spørgsmålet om fællesantenne været på tale, og opnås der enighed om opsætning af en sådan, skal dette naturligvis ske inden stierne belægges«.

Herefter oplyses, at bestyrelsen har indhentet flere tilbud, men har foretrukket det af Siemens fremsatte tilbud, som der derefter redegøres for.

Der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling den 17. november 1977 blandt andet til afgørelse af spørgsmålet om etablering af fællesantenneanlæg.

Ifølge referatet af generalforsamlingen oplystes det på et spørgsmål om afstemningsbetingelserne, at der i henhold til vedtægternes § 12, stk. 1, alene krævedes simpel stemmeflertal. Ved afstemningen blev der afgivet 64 ja-stemmer og 62 nej-stemmer.

En del lodsejere begærede den 24. november 1977 indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til behandling af blandt andet følgende punkt:

1. Fællesantenne tages op til ny og mere realistisk vurdering.

Siemens tilbud udsættes.

Den 1. december 1977 sendte Siemens ordrebekræftelse.

Den 7. december 1977 udsendtes indkaldelse til den begærede ekstraordinære generalforsamling.

Af referatet fra den ekstraordinære

generalforsamling den 5. januar 1978 fremgår blandt andet, at bestyrelsen på forespørgsel om mulighederne for at blive frigjort fra Siemens, og om der var indgået juridisk bindende kontrakt, svarede »at der endnu ikke var skrevet kontrakt, men at Siemens havde anerkendt ordren under henvisning til generalforsamlingsbeslutningen den 17. november 1977, hvor A/S Siemens var repræsenteret ved afdelingsingeniør Jens Wilken, hvorfor aftalen var juridisk bindende«.

Et flertal forkastede at tage spørgsmålet om fællesantenne op til ny vurdering. Det besluttedes, at formuen overskud fra byggemodningen - skulle anvendes til igangværende projekter, herunder fællesantenne.

Bestyrelsen lod herefter den 14. marts 1978 tinglyse tillægsdeklaration pantstiftende for 5.000 kr. i hver parcel til sikkerhed for betaling af alle ydelser i forbindelse med fællesantenneanlægget samt ydelser af enhver art i øvrigt til sagsøgte.

Kai Nielsens fællesantenne er nu taget ned.

Under domsforhandlingen er der afgivet forklaring af elektriker Kai Nielsen, advokatsekretær Winnie Sønder, snedkermester Erik Ekberg og tv-inspektør Peter Wiinholt Preene.

Kai Nielsen har forklaret, at han i 1970-71 købte en ubebygget grund i udstykningen. Hans grund var byggemodnet i 1972, mens hele udstykningen først var færdigbyggemodnet i 1976. Han har intet hørt fra foreningen om etablering af fællesantenne før i 1977. På generalforsamlingen den 17. november 1977 blev forslaget fremlagt af Winnie Sønder eller Steen Rasmussen. Foreningens advokat var ikke til stede. Det var vist nok Winnie Sønder, der oplyste, at almindelig stemmeflertal var tilstrækkeligt. Han tog sammen med 4-5 andre initiativet til indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Først på denne fik han at vide, at Siemens tilbud var accepteret.

Winnie Sønder har forklaret, at hun flyttede derud i august 1973. Hun deltog ikke i generalforsamlingen i 1973. På den ordinære generalforsamling i april 1976 blev hun indvalgt i bestyrelsen, og i 1977 blev hun valgt til formand. Den direkte anledning til at genoptage spørgsmålet om etablering af fællesantenneanlæg var kassererens skrivelse af 26. april 1977. Skrivelsen blev drøftet i bestyrelsen, hvor man var enige om, at det kunne vedtages med simpelt flertal. Inden den 17. november havde hun og et andet bestyrelsesmedlem et møde med advokat Saltorp. Man talte om planerne, kompetencen og tilrettelæggelsen. Saltorp bekræftede, at det kunne gennemføres med simpelt flertal. Advokat Saltorp omtalte ikke det tidligere forsøg på vedtægtsændring. Hun har ikke ved gennemlæsning af referater fra tidligere generalforsamlinger bemærket udtalelserne herom. Det var hende, der på generalforsamlingen den 17. november sagde, at simpelt flertal var nok. Det luftedes, at man risikerede en retssag. Da opfordringen til en ny generalforsamling fremkom den 24. november, drøftedes den i bestyrelsen, idet bestyrelsen allerede mente sig forpligtet over for Siemens. På generalforsamlingen den 17. november, hvor Siemens var repræsenteret, havde bestyrelsen efter afstemningen tilkendegivet over for Siemens, at tilbuddet var accepteret. Hun gjorde derfor intet i forbindelse med modtagelsen af ordrebekræftelsen fra Siemens, da hun følte sig bundet af generalforsamlingens beslutning. Arbejdet er udført, og næsten alle undtagen sagsøgerne er tilsluttet anlægget. Fællesformuen er anvendt til delvis dækning af anlægsudgiften. Grundejerforeningen har tidligere anvendt midler af fællesformuen til fællesformål, således vedtoges i 1977 at anvende 25.000 kr. til etablering af en legeplads.

Erik Ekberg, der er blandt de 51 sagsøgere, har forklaret, at han har været formand for grundejerforeningen siden den 25. marts 1979. Han købte sin grund i 1968 og byggede hus i 1971. Han var med på den stiftende generalforsamling i 1969 og har været med på alle senere generalforsamlinger. Etablering af fællesantenne har været diskuteret under byggemodningen, men kom først egentlig frem i 1973. Det var klart, at det skulle ske ved en vedtægtsændring, da projektet ikke kunne komme ind under byggemodningen. Dette sagde advokat Saltorp på en generalforsamling i 1973.

Peter Wiinholt Preene, der er en af sagsøgerne, har forklaret, at han har været medlem af grundejerforeningen siden 1971 og bestyrelsessuppleant fra april - september 1973. Han deltog i alle bestyrelsesmøder. Da der ikke var tilstrækkeligt flertal for vedtægtsændringen, besluttede bestyrelsen at oprette en privat antenneforening uden for grundejerforeningens regi. Man ville hverve medlemmer og havde indhentet tilbud, men det blev ikke til noget.

Sagsøgerne har gjort gældende, at generalforsamlingsbeslutningen er uforbindende for dem - som ugyldig - idet anlæg og drift af en TV-fællesantenne falder uden for foreningens formål og end ikke kunne gennemføres gennem

vedtægtsændring med 2/3 flertal. Deklarationen og vedtægternes § 2 vedrører kun fælles anlæg, der har nøje sammenhæng

309

med byggemodning. Når hertil kommer, at medlemskab er tvunget, og at deklamationer endog påstiftende - kan pålægges, må fortolkningen af generalforsamlingens beføjelser ske restriktivt. TV-fællesantenne er ikke byggemodning og kan ikke tideslles hermed. Den er ikke en nødvendighed - men er en i forhold til myndighederne ganske frivillig - opgave. Subsidiært gøres det gældende, at sagsøgte ved i 1973 at rejse forslaget som en vedtægtsændring har givet grundejerne føje til at tro, at der krævedes en sådan for at gennemføre forslaget. Dette må forpligte foreningen til fremover kun at gennemføre et sådant anlæg gennem en vedtægtsændring.

Sagsøgte har gjort gældende, at såvel efter deklamationen som efter vedtægterne skal sagsøgte varetage fælles grundejerinteresser. De opgaver, der er nævnt, er alene eksempler på opgaver og er ikke udtømmende. En snæver fortolkning ville medføre, at bestemmelsen om tinglysning af tillægsdeklamation er uden mening. Grundejerforeningens formål må lisesættes efter den skete samfundsudvikling, således at begrebet ikke er statisk, men dynamisk. Et TV-fællesantenneanlæg er i nutiden en naturlig fællesopgave for foreningen. Et simpelt flertal kan derfor på en generalforsamling træffe en bindende beslutning som sket. Bestyrelsen har ikke været bundet af den i 1973 værende bestyrelses beslutning om at hensætte forslaget som en vedtægtsændring.

Retten skal udtale:

Efter deklamationen af 1967 og grundejerforeningens vedtægter er medlemskabet tvungent. Herefter efter indholdet i øvrigt af deklamationen og vedtægterne findes anlæg og drift af en TV-fællesantenne at falde uden for foreningens formål ikke at kunne gennemføres af foreningen uden stykke af alle dens medlemmer.

Det er herved taget i betragtning, at sådanne anlæg allerede i 1967 ikke var usædvanlige, og at der ikke gives pålæg herom fra det offentlige.

Sagsøgernes påstand vil herefter være at tage til følge. - - -

Det pålagdes sagsøgte at betale sagsøgerne 9.500 kr. i sagsomkostninger.

Fodnoter

[1] Jfr. [U.1935.673 H](#), [U.1937.433](#), [U.1945.485 H](#), [U.1947.177](#), [U.1962.621](#) og Poul Meyer: Dansk Foreningsret s. 120-21.



U.1984.657

Ø.L.D. 2. februar 1984 i anke 11-239/1983

(Nolsøe, Ulsig, Nicolaisen (kst.)) .Grundejerforeningen Fasanvænget ved Birthe Grundtvig (adv. Mogens Flagstad) mod Søren Bjerregaard (personlig).

Medlem af grundejerforening frifundet for betaling af ekstra kontingent, som ikke havde hjemmel i foreningens vedtægter.

Efter at der i en parcelhusbebyggelse var konstateret utætheder i de enkelte ejendommers tage, rettede en grundejer A forgæves henvendelse til den pågældende grundejerforening G og lod derpå for egen regning sit tag udskifte. Senere vedtoges det på en generalforsamling i G mod protest fra bl.a. A at opkræve et ekstraordinært kontingent til udarbejdelse af et ingeniørprojekt vedrørende de utætte tage. Da G's vedtægter ikke indeholdt hjemmel til at afholde denne udgift, som alene var i en del af medlemmernes interesse, frifandt A for en påstand om betaling af det ekstraordinære kontingent. ^[Note 1]

Byretten

Hørsholm rets dom 20. maj 1983.

Efter opførelsen af de ca. 350 ejendomme, hvis ejere er medlemmer af den sagsøgende grundejerforening, konstateredes utætheder i de enkelte ejendommers tage. Grundejerne anlagde en stadig verserende sag mod bygherren. I 1980 henvendte sagsøgte Søren Bjerregaard sig til sagsøgeren og spurgte, om der var planer om en fælles løsning af disse problemer, men fik at vide, at sagsøgeren ikke kunne blande sig i forholdene vedrørende den enkelte parcel, og at det måtte være op til medlemmerne selv at klare problemerne. Herefter udskiftede sagsøgte for egen regning taget på sit hus i december 1980. I foråret 1982 indkaldte sagsøgerens bestyrelse til ekstraordinær generalforsamling til behandling af et forslag om opkrævning af ekstraordinært kontingent på 150 kr., der skulle anvendes til betaling af et rådgivende ingeniørfirma for udarbejdelse af et forslag til, hvordan de enkelte ejere kunne få løst problemerne med de utætte tage. På generalforsamlingen, der afholdtes den 16. marts 1982, protesterede blandt andre sagsøgte under henvisning til, at han var uden interesse i forslaget under hensyn til, at hans tag var udskiftet. Forslaget blev imidlertid vedtaget af et flertal.

I sagsøgerens vedtægter hedder det bl.a.:

»§ 2.

Stk. 1. Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresser, såvel indadtil som udadtil, herunder navnlig:

d) at varetage medlemmernes fælles interesser over for sælgerne, Karlebo kommune, andre offentlige myndigheder og institutioner.«

Under denne den 25. januar 1983 anlagte sag har sagsøgeren påstået sagsøgte dømt til betaling af 270 kr. med sædvanlige procesrenter fra sagens anlæg. Beløbet angives at skyldes for ovennævnte ekstraordinære bidrag 150 kr. samt 6 rykkergebyrer ` 20 kr.

Sagsøgte har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb, idet han har gjort gældende, at sagsøgeren er uberettiget til at opkræve rykkergebyrer, at han i forbindelse med betaling af det ordinære kontingent for januar 1983 har betalt 53 kr. af det ekstraordinære kontingent, og at foreningen iøvrigt må være uberettiget til uden enstemmighed at vedtage afholdelse af udgifter som den omhandlede.

Sagsøgeren har intet anført til støtte for sin påstand om betaling af gebyrer og har ikke bestridt, at 53 kr. er betalt.

Der er under sagen afgivet forklaring af sagsøgte, der bl.a. har forklaret, at han er bekendt med, at også andre grundejere inden generalforsamlingen havde udskiftet deres tage. Det skete med forskellige materialer og konstruktioner. Han protesterede gentagne gange over for sagsøgerens opkrævninger.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand nærmere

658

anført, at sagsøgeren må være berettiget til at vedtage afholdelse af udgifter, der er til fordel for en majoritet af grundejerne og er af beskeden størrelse. Sagsøgeren har endvidere anført, at udarbejdelse af et fælles projekt kunne lette de enkelte medlemmers opnåelse af byggetilladelser m.v. og derfor kan siges at være i overensstemmelse med formålet for foreningen som angivet i vedtægternes § 2, litra d.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand nærmere anført, at sagsøgeren må være uberettiget til at pålægge medlemmer uden interesse i et konkret projekt udgifter til dette, henset til, at der er tale om varetagelse af interesser, som falder uden for foreningens formål.

Retten skal udtale:

Af de af sagsøgte anførte grunde vil denne være at frifinde f.s.v. angår den del af påstanden, som udgøres af gebyrer og allerede betalt andel af det ekstraordinære kontingent.

Det findes endvidere at måtte lægges til grund, at sagsøgerens vedtægter ikke indeholder hjemmel til for medlemmernes regning af afholde udgifter som de omhandlede, der alene er i en del af medlemmernes interesse, og som vedrører forhold, som det tilkommer de enkelte grundejere at tage stilling til eventuel afholdelse af. Herefter, og da det af sagsøgeren anførte ikke findes at kunne medføre nogen ændring heri, vil sagsøgte i det hele være at frifinde. - - -

Ingen af parterne betaler omkostninger til den anden part eller til det offentlige.

Østre Landsret

Østre Landsrets dom.

Den indankede dom er - - - påanket af Grundejerforeningen Fasanvænget ved Birthe Grundtvig med påstand om, at indstævnte Søren Bjerregaard tilpligtes at betale 93 kr. - svarende til gebyret for tagprojektet på 150 kr. med fradrag af 57 kr. i henhold til beslutning på foreningens generalforsamling den 29. september 1982 - med procesrente fra sagens anlæg den 25. januar 1983.

Indstævnte påstår dommen stadfæstet.

Parterne har for landsretten i det væsentlige gentaget deres i byretsdommen gengivne procedure.

I henhold til de i dommen anførte grunde, vil den være at stadfæste. - - -

I sagsomkostninger for landsretten betaler appellanten - - - 200 kr. til indstævnte - - -

Fodnoter

[1] Jfr. [U.1962.621](#), [U.1980.552 H](#), [U.1980.821/2](#), [U.1980.1075](#) og [U.1984.678](#).



2010

U.2010.2073

Ø.L.D. 9. april 2010 i anke 11. afd. nr. B-1343-09

Grundejerforenings beslutning om at nedlægge rør til lysledernetværk i fortove krævede enstemmighed.

I forbindelse med etablering af et villakvarter blev der truffet bestemmelse om, at ejerne af samtlige ejendomme havde pligt til at være medlemmer af en grundejerforening, G, hvis formål bl.a. var at varetage medlemmernes interesser indadtil og udadtil, samt at vedligeholde foreningens veje, fortove, allétræer og andre fælles anlæg. I forbindelse med en reovering af veje og fortove traf G ved flertalsbeslutning bestemmelse om samtidig at nedlægge tomrør til brug for lyslederkabler, hvilket medførte en merudgift på ca. 6.000 kr. pr. ejendom. G's beslutning herom var ikke bindende for to medlemmer af G, som var imod beslutningen, idet den pågældende beslutning krævede enstemmighed.

(Karsten Bo Knudsen, Ole Græsbøll Olesen, Anne Louise Bormann). *Valby og Omegns Byggeforening v/best.formand Lone Bonde Petersen (adv. Allan Ohms, Roskilde) mod 1) Lone Rasmussen 2) Søren Lundsgaard (adv. Jesper Rossau Jensen, Kbh., for begge).*

2074

Byretten

Frederiksberg Rets dom 7. maj 2009, BS H-170/2008.

Sagens baggrund og parternes påstande

Valby & Omegns Byggeforening vedtog på en ekstraordinær generalforsamling den 23. april 2007 at ændre foreningens formålsparagraf med henblik på at skabe grundlag for at nedlægge rørstruktur til lysledernetværk i foreningens fortove og veje.

I denne sag har 2 af foreningens medlemmer, Lone Rasmussen og Søren Lundsgaard, nedlagt følgende påstande:

Sagsøgernes påstande er

1)

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den på den ekstraordinære generalforsamling den 23. april 2007 truffne beslutning om ændring af sagsøgtes hidtige formålsparagraf ikke er bindende for sagsøgerne.

2)

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte er forpligtet til at ændre den truffne beslutning om ændring af sagsøgtes formålsparagraf, således at sagsøgtes formålsparagraf affattes som forinden den ekstraordinære generalforsamling den 23. april 2007.

3)

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at friholde sagsøgerne for samtlige omkostninger, som sagsøgerne er blevet opkrævet på grund af sagsøgtes formålsparagraf.

Sagsøgtes påstand er frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Byggeforeningen omfatter 102 matrikelnumre og ca. 140 husstande, og ejerne har pligt til at være medlem af foreningen.

Det fremgår af § 2 i byggeforeningens vedtægter, at foreningens formål er: »- at varetage medlemmernes interesser såvel indadtil som udadtil.

- at vedligeholde foreningens veje, fortove, allé træer og andre fælles anlæg . . .«

Byggeforeningens formålsparagraf har ikke været ændret siden den 16. februar 1898, hvor foreningen blev stiftet.

I forbindelse med gennemførelse af vejprojekt med deraf følgende opgravning af veje og fortove til en samlet pris på ca. 6 mio. kr. blev der fremsat forslag om, at der samtidig blev nedgravet tomme rør til brug for lyslederkabler. Udgiften hertil udgjorde kr. 586.361,25. Udgiften for den enkelte matrikel er beregnet til kr. 5.900. Forslag herom blev vedtaget på foreningens generalforsamling den 21. marts 2006. Som følge af indsigelser mod denne beslutning blev der på foreningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2007 fremsat forslag om at ændre foreningens formålsparagraf således at den hidtidige formulering: »at vedligeholde foreningens veje, fortove, allétræer og andre fælles anlæg« foresloges ændret til: »at vedligeholde foreningens veje, fortove, allétræer og andre fælles anlæg. Under dette formål kan der i foreningens fortove og vje etableres rørstruktur til lysledernetværk, som anvendes og vedligeholdes i henhold til foreningens formål«.

Forslaget blev vedtaget med 84 stemmer mod 9 stemmer. 8 undlod at stemme.

Det fremgår af foreningens vedtægter § 17, at vedtægtsændringer kræver tilslutning fra mindst 140 stemmer på generalforsamlingen. Hvis dette stemmetal ikke opnås, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for, skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor eneste punkt på dagsordenen skal være den

pågældende vedtægtsændring. Også på denne generalforsamling kræves 2/3 af de afgivne stemmer for en vedtagelse, mens der ikke er noget mindstekrav om det samlede antal afgivne stemmer.

Der blev herefter indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 23. april 2007, hvor eneste punkt på dagsordenen var forslaget om ændring af formålsparagraffen. Forslaget blev vedtaget med 61 stemmer for og 4 mod.

Bestyrelsen vedtog samtidig at overdrage brugsretten til tomrørsstrukturen til en separat forening, VOB Medienet, der stiftedes samme dag. Ifølge de foreliggende oplysninger har foreningen opnået tilslutning fra omkring 40 medlemmer. Udgiften for tilslutning for medlemmerne af medieforeningen udgør kr. 17.000,00. Medlemskabet er forbeholdt medlemmerne af Valby & Omegns Byggeforening.

Forklaringer

Der er afgivet forklaringer af Søren Lundsgaard, Sven Erik Holgersen og Ole Carsten Pedersen. ^[Note 1]

Søren Lundgaard har forklaret, at han flyttede ind i sin nuværende ejendom i 1982. Da han flyttede ind, var han bekendt med, at der var tvunget medlemskab af byggeforeningen. Han vidste, at foreningen varetog vedligeholdelsen af veje, fortov og beplantning. Han gik ikke så voldsomt op i det.

I hans ejertid har foreningen arrangeret nogle specielle arrangementer bl.a. fastelavnsfest og pensionistkørsel. I forbindelse med sådanne arrangementer har de været meget omhyggelige med, fra foreningens side, at holde udgiften adskilt fra foreningens økonomi.

Foreningen havde oprindeligt et fælleshus. Det blev solgt for 20-30 år siden. Foreningen beholdt det lille fællesareal. For 7-8 år siden var der forslag om at lave pladsen om til en festplads med en flagstang. Der var 10-15 medlemmer af foreningen, der var utilfredse. Der blev afholdt nogle meget velbesøgte

2075

generalforsamlinger, og der var mange konflikter. Forslaget blev stemt igennem.

Foreningen omhandler 102 matrikelnumre. Han regner med, at halvdelen af matrikelnumrene er delt op i to husstande. Han vil tro, at der er et sted mellem 130-150 husstande.

Han har altid haft adgang til tv. Det kører virkelig godt, og det er billigt. Han er koblet på bredbånd med telefon og tv og betaler 399 kr. herfor om måneden.

Han modtog bilag A cirka en uges tid før generalforsamlingen. Han havde ikke tidligere hørt om projektet.

Han var i tvivl om, hvad der skulle ske med forslaget på generalforsamlingen. Han regnede med, at det var et høringsspørgsmål. Der har ikke været diskussioner om forslaget inden generalforsamlingen.

Han reagerede voldsomt, da han konstaterede, at forslaget var blevet stemt igennem på generalforsamlingen. Han mener, at foreningen har haft fingrene/pengene godt nede i hans lommer ved at opkræve cirka 6.000 kr.

Sammen med Dan Jönsson gik han i mailkorrespondance med Sven Erik Holgersen. Sven Erik Holgersen svarede, at han regnede med, at man kunne spare 5.000-8.000 kr. om året.

Det endte med, at bestyrelsen i foreningen henvendte sig til en advokat, og Sven Erik Holgersen meddelte bagefter, at nedgravning af tomrør ikke kunne rummes inden for foreningens daværende vedtægter. Han fik også oplyst fra Sven Erik Holgersen, at advokaten havde oplyst, at han havde kunnet klare sagen ved at få vedtægterne ændret. Han konstaterede, at tomrørene blev gravet ned allerede omkring julen 2006.

Han konstaterede ved indkaldelsen til generalforsamlingen 2007, at der nu var forslag om at ændre vedtægterne. Der havde ikke været nogen debatter inden. Afstemningsresultatet viser for ham, at interessen for forslaget ikke har været særlig stor. Der er afgivet henholdsvis 84 og 61 stemmer for, og der har været i alt 208 stemmeberettigede.

Han deltog ikke selv i generalforsamlingen, men gav fuldmagt til en anden person.

Han betaler fortsat kontingent til foreningen, men under protest.

Sven Erik Holgersen har forklaret, at det oprindelige forslag om at nedlægge tomrør blev vedtaget på en generalforsamling uden indsigelse. Sagsøgerne mødte ikke op på generalforsamlingen.

Nærmere forespurgt til bilag 2 forklarede han, at forslag om vedtægtsændring blev fremsat, idet man dermed mente, at man kunne komme uden om problemer, hvis der blev rejst en sag. Dan Jönsson deltog på generalforsamlingen.

Efter kritikken af beslutningen om at nedlægge tomrør kontaktede bestyrelsen uformelt nogle advokater. De fik den besked, at hvis der kunne rejses tvivl om beslutningen, ville det være fornuftigt at ændre formålsbestemmelserne i vedtægten.

Forespurgt til generalforsamlingen afholdt den 21. marts 2007 forklarede han, at hvert hus har to stemmer. Der var ikke nogen voldsom diskussion på generalforsamlingen om forslaget. Efter hans opfattelse stemte de personer, der stemte imod, udelukkende imod, fordi de ikke ønskede at bruge lysledernet.

Foreningen afholdt i forbindelse med 100-års-jubilæum i 1998 en fest. Man havde planlagt at etablere en festplads på fællesarealet.

Vedrørende nedlæggelsen af tomrør forklarede han yderligere, at man i en årrække havde diskuteret renoveringen af veje og fortov. De var oppe i en entreprisenummer, hvor de måtte overveje, om der var andre tiltag, der kunne foretages samtidig. Der kom et forslag om at nedlægge en rørstruktur, når de i forvejen var i gang med vejarbejdet. Alle fortovsfliser var taget op. Forslaget var fornuftigt, idet der var en besparelse ved at nedlægge tomrørene, mens arbejdet var i gang. Hvis man senere skulle nedlægge tomrør, skulle fortovene graves op igen. Herudover mente man i bestyrelsen, at det ville være et aktiv for foreningen.

Nærmere forespurgt til bilag A forklarede han, at han havde foretaget en opdeling af entreprisenummeret i, hvad der var indeholdt i oprindelig entreprise, og hvad merudgifterne udgjorde ved nedlæggelse af tomrør.

Betaling for arbejdet til entreprenøren for byggearbejdet skete ved, at foreningen optog et lån på 1 million kr. Restbeløbet blev enten betalt af de enkelte ejere ved kontantindskud eller fordelt over kontingentet. Der er 13 års restløbetid på lånet. Lånet kan overtages af evt. ny ejer.

Der var ikke nogen indsigelser mod regnskabet på generalforsamlingen 27. marts 2008.

Det lå hele tiden i præmisserne, at rørstrukturen skulle overlades til en nyetableret medieforening.

Deltagelsen på den ekstraordinære generalforsamling, hvor forslaget blev vedtaget, var normalt. Han syntes selv, at der var stor tilslutning. Han vil tro, at der er 130-150 stemmeberettigede.

Der er 46 medlemmer, der er tilsluttet medieforeningen.

Ole Carsten Pedersen har forklaret, at han er økonom og it-chef. Han var medforslagstiller til forslaget om nedlæggelse af tomrør til senere brug for lyslederkabler. Baggrunden var, at deres veje og fortove skulle graves op. De rør, der bliver nedlagt, er på tykkelse med en blyant. Foreningen skulle udelukkende nedlægge tomrør. Det var ikke en opgave for foreningen at etablere internetstruktur, men blot muliggøre

2076

dette. Efterfølgende etablering af internetstruktur sker ved, at man blæser lysfiber ind i de tomrør, der er nedlagt.

Som medlem af medieforeningen får man mulighed for adgang til internet, som dækker alle mediebehov, herunder telefon, internet og tv-signaler, som forsynes via lysfiber. Ved selv at have en internetstruktur har man som medlem af foreningen mulighed for at løsrive sig fra forskellige leverandører, der sidder på et monopol. Hvis der ikke bliver etableret sådan en infrastruktur, må man selv skaffe sig telefon og tv via kabledninger. Der er opsat tv-antennetårne på stedet, og medlemmerne af foreningen har mulighed for internetforbindelse via modemforbindelse. Økonomien i forslaget er en udgift på cirka 6.000 kr. pr. matrikel. Hvis man tilslutter sig medieforeningen og ønsker at blive tilsluttet, skal man betale for etablering af fibre. Der er ikke nogen specielle vedligeholdelsesudgifter. Der er stiftet en medieforening. Det er vedtaget at etablere infrastrukturen med lysfibre. Der er 42, der har tilmeldt sig medieforeningen. Man betaler til tjenesteleverandøren, som er PAK NET. Udgiften udgør cirka 10.000 kr. pr. husstand. Han ved, at TDC allerede har nedlagt kabler i jorden, men det er gammeldags rørløsningsledninger.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i påstandsdokument af 11. marts 2009 gjort følgende synspunkter gældende:

».

at generalforsamlingsbeslutningen om ændring af paragraffen er uforbindende overfor sagsøgeren,

at generalforsamlingsbeslutningen er ugyldig, idet etableringen af rørstruktur til lysledernetværk falder udenfor foreningens formål,

at udvidelse af sagsøgtes formålsparagraf til at omhandle etablering af rørstruktur til lysledernetværk, falder udenfor hvad sagsøgtes formål er, idet sagsøgte alene er at betragte som et administrationsfællesskab,

at udvidelse af sagsøgtes formålsparagraf til at omhandle etablering af rørstruktur til lysledernetværk, falder udenfor sagsøgtes formål, idet sagsøgtes beføjelser må ske restriktivt under hensyntagen til, at der er tvungen medlemsskab af byggeforeningen,

at etablering af tomrørstrukturen blev iværksat forinden forslaget var blevet vedtaget på ekstraordinær generalforsamling, og således iværksat forinden afstemning om projektet havde fundet sted,

at det forhold at sagsøgte hos sagsøgtes tvungne medlemmer ønskede at indhente godkendelse til et allerede iværksat projekt til over ½ mio. krævede skærpet krav til beslutningskompetencen - med andre ord krævede enstemmighed,

at brugsretten til tomrørstrukturen efterfølgende etablering og betaling fra sagsøgte blev overdraget vederlagsfrit til en selvstændig medieforening, der tæller 40 husstande fra sagsøgte,

at bestemmende indflydelse på den nedlagte tomrørstruktur, etableret og bekostet af sagsøgte er overgivet til 40 husstande,

at der reelt på intet tidspunkt har været tale om et projekt for varetagelse af sagsøgtes formålsbestemmelse, men alene et projekt til gavn for et mindretal hos sagsøgte,

at projektet om nedlæggelse af tomrørstruktur burde være iværksat udenom sagsøgte og iværksat selvstændig af VOBM, som overtog projektet efter sagsøgtes betaling på over ½ mio.,

at der ingen besparelser er ved at melde sig ind i den separate forening i forhold til prisniveauet hos eksempelvis TDC.

...«

Sagsøgeren har under hovedforhandlingen gjort gældende, at beslutningen om at ændre formålsparagraffen under alle omstændigheder mindst krævede tilslutning fra 2/3 af alle stemmeberettigede.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 19. maj 2008 gjort følgende synspunkter gældende:

»at den ændring af sagsøgtes vedtægters § 2, som blev vedtaget på sagsøgtes ekstraordinære generalforsamling den 23. april 2007, gyldigt kunne foretages, og derfor har fuld virkning for de sagsøgende.

Det bestrides,

at sagsøgte kan tilpligtes at ændre vedtægternes formålsparagraf, og at sagsøgte skal friholde de sagsøgende for de omkostninger, som måtte følge af vedtægtsændringen.

det væsentlige for denne sag er at fokusere på, at vedtægternes § 2 angiver, at foreningens formål er »at varetage medlemmernes interesser, såvel indadtil som udadtil«

Det lægges til grund,

at det er fortolkningen af ovennævnte formålsbestemmelse, der har betydning for nærværende sag, hvor den omstridte vedtægtsændring, om at der i foreningens fortov og veje kunne etableres rørstruktur til lysledernetværk blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 23. april 2007.

at der er enighed mellem parterne om, at den vedtægtsbestemte, formelle, fremgangsmåde ved vedtægtsændringen er overholdt.

at de sagsøgendes afgørende anbringende er, at generalforsamlingen ikke gyldigt kunne beslutte den omstridte vedtægtsændring, idet beslutning om etablering af en rørstruktur falder udenfor generalforsamlingens kompetence, når henses til fortolkningen af § 2 i vedtægterne.

Det gøres gældende,

at etablering af det i forslaget nævnte rørsystem, kunne ske med en meget væsentlig besparelse, når foreningens fortov i forvejen var opgravede.

at der ved bedømmelsen af vedtægternes rækkevidde skal tages afgørende hensyn til den tekniske udvikling på et hastigt fremadskridende marked. Sagsøgte er stiftet for mere end 100 år siden, og vedtægterne er senest ændret i 2004.

at det i 2008 er et helt naturligt forekommende problem, hvordan grundejerforeninger, ejerforeninger, og andelsboligforeninger skal etablere kommunikationssystemer, som er tidssvarende. De elektroniske kommunikationssystemer er i allerhøjeste grad påtrængende for foreningerne, og det er nødvendigt for foreningerne at forholde sig hertil.

at den mindretalsbeskyttelse, som fremgår af litteraturen for såvel ejerlejlighedsforeninger som andelsboligforeninger, ikke er anvendelig på nærværende sag, idet det er almindeligt antaget, at foranstaltninger, som er - om ikke absolut nødvendige - men dog fornuftige, hensigtsmæssige og i overensstemmelse med medlemmernes samlede interesser, kan vedtages. I hvert fald med den majoritet som påbydes ved vedtægtsændringer.

at det ville være direkte økonomisk uansvarligt ikke at forberede foreningen til etablering af fremføring af lysfibre, når der var mulighed for en kraftig besparelse da fortovene allerede var opgravet.

Foreningens bestyrelse kunne modsætningsvis bebrejdes, at man ikke »fulgte op« på en mulighed for, billigst muligt, at etablere forberedelsen til etablering af de tekniske foranstaltninger, som er blevet en almindelig og naturlig del af fællesskabet i en grundejerforening.

at den vedtægtsændring som sagsøgte har foretaget, er en ændring der fuldt ud kan foretages, uden at den vetoret, som i andre situationer tilkommer et enkelt medlem, kan påberåbes.

at ændringen af vedtægterne er en naturlig og nødvendig ændring, som er nødvendig for at sagsøgte, i medlemmernes interesse, kan følge med i den tekniske udvikling.

...«

Retten begrundelse og afgørelse:

Medlemskabet af Valby & Omegns Byggeförening er i henhold til foreningens vedtægter tvunget for ejerne. Selv om der kunne opnåes en besparelse ved at nedlægge tomrør i forbindelse med den igangværende renovering af fortove og veje, finder retten, at en sådan foranstaltning falder uden for foreningens formål. Retten finder endvidere, at den vedtagne ændring af foreningens formål, der giver grundlag for en beslutning om nedlæggelse af tomrør må kræve tilslutning fra samtlige medlemmer. Retten lægger herved vægt på, at muligheden for gennem nedlæggelse af tomrør at skaffe sig adgang til lysledernetværk ikke er en nødvendig foranstaltning. Foreningens medlemmer havde ifølge de afgivne forklaringer adgang til telefon, tv og internet via kabel. Hertil kommer, at nedlæggelse af tomrør indebar en ikke ubetydelig udgift for foreningens medlemmer, og at rørene efterfølgende vederlagsfrit blev overdraget til medieforeningen og alene har været til gavn for medieforeningen medlemmer.

Som følge af det anførte tages sagsøgernes påstande til følge.

Efter sagens udfald og sagens karakter bestemmes det, at sagsøgte i sagsomkostninger til sagsøgerne skal betale kr. 20.500,00. Heraf udgør kr. 500 retsafgift og kr. 20.000,00 dækning af udgift til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den på den ekstraordinære generalforsamling den 23. april 2007 truffne beslutning om ændring af sagsøgtes hidtige formålsparagraf ikke er bindende for sagsøgerne.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte er forpligtet til at ændre den truffne beslutning om ændring af sagsøgtes formålsparagraf, således at sagsøgtes formålsparagraf affattes som forinden den ekstraordinære generalforsamling den 23. april 2007.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at friholde sagsøgerne for samtlige omkostninger, som sagsøgerne er blevet opkrævet på grund af sagsøgtes formålsparagraf.

Sagsøgte skal inden 14 dage til sagsøgerne betale kr. 20.500,00 i sagsomkostninger.

Østre Landsret

Østre Landsrets dom.

Københavns Byrets dom af 7. maj 2009 (- -) er anket af Valby og Omegns Byggeforening v/bestyrelsesformand Lone Bonde Petersen med påstand om frifindelse.

De indstævnte, Lone Rasmussen og Søren Lundsgaard, har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af *Ole Carsten Pedersen*, der har forklaret blandt andet, at den enkelte husstands behov for båndbredde vil vokse. Dette opnås mest enkelt ved at anvende lyslederkabler. Det vil ofte være leverandøren af kablerne, der i den sidste ende bestemmer, hvad der leveres. Der var derfor en enestående mulighed for selv at kunne bestemme og samtidig fremtidssikre området. Der er nu 44 medlemmer af foreningen, hvilket han anser for tilfredsstillende, da der er tale om en langsigtet strategi.

2078

Procedure

Parterne har gjort de samme anbringender gældende som for byretten og procederet i overensstemmelse hermed.

Valby og Omegns Byggeforening har yderligere gjort gældende, at generalforsamlingsbeslutningen fra 21. marts 2006 var gyldig allerede efter de dagældende vedtægter.

Lone Rasmussen og Søren Lundsgaard har yderligere gjort gældende, at udvidelsen af formålsparagraffen angående etablering af rørstruktur til lysledernetværk blev vedtaget med 65 stemmer ud af i alt 208 stemmer, således at et mindretal på 31,25 % af samtlige stemmer vedtog ændringen, og at der ikke er tale om en nødvendig foranstaltning, idet foreningens medlemmer forinden projektets iværksættelse havde adgang til tv, internet og telefon.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Således som påstandene er nedlagt for såvel byretten som landsretten, finder landsretten ikke anledning til at tage stilling til, om generalforsamlingsbeslutningen om nedlæggelse af rørstruktur til lysledernetværk var omfattet af Valby og Omegns Byggeforenings formål, således som dette var angivet i vedtægtsens § 2 forud for vedtægtsændringen i 2007.

Beslutningen om nedlæggelse af den pågældende rørstruktur ville imidlertid i givet fald af de grunde, som byretten i øvrigt har anført, kræve enstemmighed, hvorved dog bemærkes, at det alene var brugsretten til rørstrukturen, der vederlagsfrit er blevet overdraget til medieforeningen.

Herefter, og da formuleringen af Lone Rasmussens og Søren Lundsgaards påstande for byretten ikke er bestridt, stadfæster landsretten stadfæster dommen.

Under hensyn til sagens udfald, karakter og omfang skal Valby og Omegns Byggeforening i sagsomkostninger for landsretten betale 16.000 kr. til Lone Rasmussen og Søren Lundsgaard til dækning af udgifter til advokat, herunder udgifterne til materialesamling.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Valby og Omegns Byggeforening ved bestyrelsesformand Lone Bonde Petersen betale 16.000 kr. til Lone Rasmussen og Søren Lundsgaard.

Det idømte betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

Fodnoter

[1] Dommerens redegørelse efter retsplejelovens § 218 a, stk. 3, er indarbejdet i dommen.



2015

U.2015.2921

H.D. 28. maj 2015 i sag 64/2014 (2. afd.)

Ændring af en grundejerforenings vedtægter var gyldig og bindende for medlemmerne.

På en generalforsamling vedtog grundejerforeningen E enstemmigt en ændring af E's vedtægter, som indebar, at E påtog sig ren- og vedligeholdelsespligten for visse yderligere grønne arealer og veje. Et af E's medlemmer, A, gjorde efterfølgende gældende, at vedtægtsændringen var ugyldig, idet den indebar, at ren- og vedligeholdelsespligten kom til at omfatte områder, der alene tilhørte en enkelt grundejer, og at ændringen derfor var i strid med lokalplanerne og E's formål. A betalte derfor ikke sit kontingent til E. Højesteret udtalte, at ændringen indebar, at E påtog sig opgaver for arealer, der var fælles i den forstand, at de ikke var forbeholdt noget enkelt medlem af E. Ifølge lokalplanerne skulle E varetage E's og medlemmernes fælles interesser som grundejere og således sørge for ren- og vedligeholdelse af eventuelle fælles arealer, herunder stianlæg, veje og pladser. Under hensyn hertil og henset til de planhensyn, som lokalplanerne tilsigtede at varetage, fandt Højesteret, at udvidelsen af E's opgaver ikke var i strid med lokalplanerne. Højesteret fandt endvidere, at udvidelsen af E's opgaver faldt inden for E's formål og naturlige virksomhed og indebar en saglig varetagelse af medlemmernes behov. Da vedtægtsændringen herefter hverken var i strid med lokalplanerne, jf. [planlovens § 18](#), eller foreningsretlige regler, var den bindende for A. ^[Note 1]

Grundejerforeningen Elgårdsminde (adv. Lone Møller, Aarhus) mod Kurt Oxvig (adv. Niels Lomborg, Aarhus, besk.).

Byretten

Retten i Horsens' dom 19. juni 2012, BS 150-457/2011

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører spørgsmålet om betaling af kontingent til en grundejerforening, og herunder om en på generalforsamlingen enstemmigt vedtaget vedtægtsændring er i strid med lokalplaner for grundejerforeningens område, og om vedtægtsændringen kræver kommunens godkendelse.

Sagsøgeren, Grundejerforeningen Elgårdsminde ved formanden Keld Madsen, idet følgende benævnt »Grundejerforeningen«, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Kurt Oxvig, skal betale 2.800 kr. med procesrente fra sagens anlæg.

Påstanden er fremkommet ved opkrævning af kontingent til Grundejerforeningen for 2010 på 1.800 kr. og opkrævning af ekstraordinær indbetaling på 1.000 kr. som vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 26. oktober 2010.

Kurt Oxvig har nedlagt påstand om frifindelse, men har i øvrigt tilkendegivet, at han er indforstået med at betale et nærmere endnu ikke opgjort beløb for kontingent fratrukket vedligeholdelsesudgifter vedrørende Grundejerforeningens private veje, stier og pladser.

Oplysningerne i sagen

Ved kendelse den 26. august 2011 bestemte retten, at sagen ikke skal behandles efter retsplejelovens regler om småsager, jf. retsplejelovens § 402, stk. 1, nr. 1.

Grundejerforeningen består af tre boligområder, der omfatter »Klyngehusene« med 12 boliger i nr. 1-23, »De 7 villaer« i nr. 2-14 og »Andelsboligforeningen« med 12 boliger i nr. 40-62 samt de omhandlede grønne arealer og veje. Kurt Oxvig ejer matr.nr. 13ax beliggende i »De 7 villaer«, Hørninggårdsvej nr. 10.

Grundejerforeningen blev stiftet på baggrund af daværende Hørning Kommunes lokalplan nr. 21 og lokalplan nr. 23, der er udarbejdet i 1997. I lokalplan nr. 21, der gælder for Andelsboligforeningen, er følgende bl.a. anført:

» . . .

§ 10 Grundejerforening

10.1 Der etableres én grundejerforening inden for lokalplanens afgrænsning. På hver storparcel kan der etablere sig andre foreninger (andels-, ejer- el. lign.), hvor pligtmedlemskab er gældende.

10.2 Samtlige beboerforeninger eller enkelte beboere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af grundejerforeningen, og skal overholde foreningens love og vedtægter. Samtlige skal betale kontingent til grundejerforeningen samt deltage i de udgifter, som grundejerforeningens generalforsamling vedtager at afholde, eller som er en følge af de forpligtelser, der påhviler foreningen og dens medlemmer ifølge nærværende lokalplan.

10.3 Grundejerforeningens opgaver er at varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere. Således skal foreningen sørge for ren- og vedligeholdelse af evt. fælles arealer, herunder evt. stianlæg, veje og pladser.

. . .«

Af lokalplan nr. 23, der gælder for »Klyngehusene« samt »De 7 villaer«, fremgår bl.a. følgende:

» . . .

§ 10 Grundejerforening

10.1. Beboerforeninger eller grundejere indenfor lokalplanområdet skal være medlemmer af den i henhold til lokalplan 21 etablerede grundejerforening, og skal overholde foreningens love og vedtægter. Samtlige skal betale kontingent til grundejerforeningen samt deltage i de udgifter, som grundejerforeningens generalforsamling vedtager at afholde, eller som er en følge af de forpligtelser, der påhviler foreningen og dens medlemmer ifølge nærværende lokalplan.

10.2 Grundejerforeningens opgaver er at varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere. Således skal foreningen sørge for ren- og vedligeholdelse af evt. fællesarealer, herunder evt. stianlæg, veje og pladser.

...«

Af Grundejerforeningens vedtægter, der blev vedtaget den 18. august 1998 på en stiftende generalforsamling, fremgår bl.a:

»...

Formål

3.1. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme, alt i overensstemmelse med de den 30. juni 1997 i lokalplan nr. 21 og de den 24. november 1997 i lokalplan nr. 23 indeholdte bestemmelser om at ren- og vedligeholde fællesarealer, interne færdselsarealer og om pligt til medlemskab af grundejerforeningen m.v.

...

Medlemmer og disses forhold til foreningen:

4.1. Foreningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af de grunde, der omfattes af lokalplan nr. 21 af 30. juni 1997 og lokalplan nr. 23 af 24. november 1997. Husstande i Andelsboligforeningen Seniorbo er ikke medlem.

...

Fællesanlæg og arealer:

18.1. Grundejerforeningen drager omsorg for ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, vej- og stianlæg og grønne områder omfattet af lokalplan nr. 21 af 30. juni 1997 og lokalplan nr. 23 af 24. november 1997

...

Særlige bestemmelser

...

20.2. Ingen vedtægtsbestemmelse må være i strid med tinglyste deklARATIONER, eller nogen kommunal vedtægt.

...«

Den 31. marts 2008 blev der afholdt generalforsamling i Grundejerforeningen, og i referatet heraf fremgår bl.a:

» . . .

4. Rettidigt indkomne forslag

Der var 1 forslag fra bestyrelsen og 5 forslag fra Kurt Oxvig, alle rettidigt indkomne. Bestyrelsens forslag blev behandlet først og var som følger:

...

Følgende blev sendt til afstemning

§ 3.1. udvides til følgende

2923

Grundejerforeningen står for den samlede sommer og vintervedligeholdelse inden for Grundejerforeningens område. D.v.s. Hørninggårdsvej, stikveje og plæner. Dog skal eventuel fremtidige reparationer ud fra det udseende og den beskaffenhed vejene og stierne har i dag og kan kun ske med en enig bestyrelses accept. Skader som en beboer, eller dennes håndværker/entreprenør har forårsaget på foreningens område, som ligger uden for alm. Slidtage, såsom dagrenovation, skal betales og udbedres af den pågældende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og vil blive tilføjet foreningens vedtægter. I bedes venligst vedhæfte ovenstående til jeres vedtægter.

Derefter trak Kurt Oxvig sine første 4 forslag tilbage.

...«

Kurt Oxvig trak efterfølgende ligeledes sit 5. forslag tilbage.

Ved brev af 12. april 2008 rettede Kurt Oxvig henvendelse til Skanderborg Kommune på baggrund af det på generalforsamlingen passerede.

Skanderborg Kommune behandlede Kurt Oxvigs henvendelse ved brev af 23. februar 2009, hvoraf bla. fremgår:

» . . .

Konklusioner:

Der kan ikke på en generalforsamling i en grundejerforening vedtages en gyldig beslutning om ændring eller tilføjelse til grundejerforeningens vedtægter, som er i strid med bestemmelser i en lokalplan for det pågældende område.

Alle ændringer i en grundejerforenings vedtægter skal godkendes af den pågældende kommune.

Det er Skanderborg kommunes opfattelse, at færdselsarealet på matr.nr. 13 aq Hørning By, Hørning, som er privat vej (som andelsboligforeningen har skøde på), alene skal administreres, anlægges og vedligeholdes af andelsboligforeningen Hørninggård.

Heraf følger, at også udgifterne i forbindelse med administration, anlæg og vedligeholdelse alene skal afholdes af andelsboligforeningen Hørninggård.

Færdselsarealerne på matr.nr. 13 aq er privat vej (ikke privat fællesvej), idet vejarealet ligger på samme ejendom, i dette tilfælde også samme matr.nr., som de boliger, vejarealet betjener. Færdselsarealet på matr. nr. 13 aq svarer til færdselsarealerne (forplads/indkørsel) på eksempelvis matr.nr. 13 av, matr.nr. 13ax, og matr.nr. 13be.

Det er ikke Skanderborg kommunes opfattelse, at der på en generalforsamling i grundejerforeningen Elgårdsminde kan vedtages en gyldig beslutning om ændring eller tilføjelse til grundejerforeningens vedtægter, som indebærer, at f.eks. stikvejene på Hørninggårdvej, og det grønne område mellem disse alene skal vedligeholdes af ejerne af matr. nr. 13as, 13at, 13au, 13av, 13ax, 13ay og 13a, alle Hørning By, Hørning«.

Af et mødereferat af 23. marts 2009 fremgår, at Grundejerforeningen ved Keld Madsen (som repræsentant for Andelsboligforeningen og Grundejerforeningen), Villy Sørensen (som repræsentant for De gule huse/Klyngehusene) samt Torben Friis (som repræsentant for De 7 villaer) holdt møde med Skanderborg Kommune ved Niels Christian Mikkelsen og Hannah Lindstrøm, hvor gyldigheden af vedtægtsændringen på Grundejerforeningens generalforsamling den 31. marts 2008 blev drøftet.

Skanderborg Kommune sendte den 25. januar 2010 et brev til Grundejerforeningens formand, Keld Madsen, hvorefter kommunen fastholdt sin afgørelse og fortolkning, og at generalforsamlingens vedtægtsændring på generalforsamlingen den 31. marts 2008 ikke kunne godkendes af Skanderborg Kommune, i det omfang ændringen indebar, at Grundejerforeningen forpligtes til at afholde udgifter til vedligeholdelse af det private vejareal på Andelsboligforeningens matr.nr. 13 aq Hørning By, Hørning. I brevet medfulgte en klagevejledning med adgang til at klage til Vejdirektoratet.

Ingen af parterne har påklaget Skanderborg Kommunes afgørelse til Vejdirektoratet. Grundejerforeningen indbragte herefter spørgsmålet for Retten i Horsens den 28. marts 2011.

Forklaringer

Keld Madsen har forklaret, at han bor i Andelsboligforeningen i nr. 56 i boligen længst væk fra Vester Allé. Han er formand for både den samlede grundejerforening »Grundejerforeningen Elgårdsminde« og andelsboligforeningen. Grundejerforeningen består af 3 boligområder - »Andelsboligforeningen«, »Klyngehusene« og »De 7 villaer«, der hver er repræsenteret i Grundejerforeningen. Han var som bestyrelsesmedlem med til at stifte Grundejerforeningen i 1998, og han er siden blevet formand for Grundejerforeningen.

Andelsboligforeningen består af ét matrikelnummer, mens »Klyngehusene« og »De 7 villaer« er særskilt matrikuleret.

Grundejerforeningen omfattede tidligere yderligere et boligområde, »Seniorbo«, med 22 husstande, og Grundejerforeningen havde som følge heraf problemer med at opnå enighed om

vedligeholdelsesforpligtelserne, fordi der var så mange forskellige interesser repræsenteret i Grundejerforeningen. De var derfor glade for, at Seniorbo blev skilt ud af Grundejerforeningen i 2004, således at der kun var 3 foreninger repræsenteret i Grundejerforeningen.

Før Grundejerforeningen traf beslutning om vedtægtsændringen i 2008, var vedligeholdelsesforpligtelserne fordelt således, at Grundejerforeningen stod for fælles græsarealer og den store stamvej, Hørninggårdsvej, mens »Andelsboligforeningen« og »Klyngehusene« selv stod for at slå egne græsarealer og for at sørge for vintervedligeholdelse, snerydning mv.

2924

Denne fordeling gav lidt problemer. Andelsboligforeningen og »Klyngehusene« fik på et tidspunkt asfalteret deres veje, og i den forbindelse spurgte han 2 ejere fra »De 7 villaer«, om de ville være med til at få asfalteret vejene, så de kunne få det billigere. Det ville de ikke, og han blev nærmest smidt ud, da han spurgte dem.

På generalforsamlingen i marts 2008 fremsatte bestyrelsen derfor et forslag om en anden og mere fornuftig måde at fordele vedligeholdelsesudgifterne på, sådan at alle udgifter blev slået sammen i Grundejerforeningen. Det var en bedre løsning, fordi foreningen derved undgik uenighed. Det var en enig bestyrelse, som bestod af Villy Sørensen, Torben Friis Nielsen og ham selv, der fremsatte forslaget. På generalforsamlingen fremsatte Kurt Oxvig 5 forslag. Det var bestyrelsens forslag, der blev behandlet først, hvorefter Kurt Oxvigs forslag blev trukket tilbage. Det var ham, der fremlagde bestyrelsens forslag, og alle var klar over, hvad forslaget indebar. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Han har ikke truet Kurt Oxvig på nogen måde, og det er ikke hans opfattelse, at Kurt Oxvig følte sig presset til at stemme for forslaget. Der blev efterfølgende sendt et referat af generalforsamlingen ud til medlemmerne, og der var ingen indsigelser imod referatet.

Han holdt ofte møder med Skanderborg Kommune, tidligere Hørning Kommune, om problematikken. Knud Schou fra kommunen havde sagt, at generalforsamlingen var den øverste myndighed, og at den principielt kunne vedtage alt. Han husker ikke, om Knud Schou havde sagt det til ham før eller efter generalforsamlingen i marts 2008. Ca. 8-9 måneder efter generalforsamlingen i marts 2008 modtog han et brev fra kommunen, som meddelte, at kommunen ikke kunne godkende vedtægtsændringen. Bestyrelsen var herefter til et møde hos kommunen. På bestyrelsens spørgsmål om, hvor det var anført, at kommunen skulle godkende vedtægtsændringen, fik de at vide, at det ikke stod nogen steder. Kommunen traf herefter en afgørelse, og han var igen til møde på kommunen. Her fik bestyrelsen at vide, at de kunne ringe til Vejdirektoratet, hvilket Torben Friis Nielsen forsøgte, men bestyrelsen opgav at forfølge det. Kommunen meddelte ham og den øvrige bestyrelse, at det var bedre, hvis de selv kunne finde en løsning på problemet. De var ikke enige i kommunens fortolkning, ligesom de ikke var enige i, at vedtægtsændringen krævede kommunens godkendelse. Problematikken er efterfølgende hvert år blevet drøftet på generalforsamlingerne, og det fylder meget i hverdagen.

Kurt Oxvig betalte sit kontingent for 2009, men han har ikke betalt for 2010 og de efterfølgende år.

Der er ikke afholdt yderligere afstemning på generalforsamlingen i anledning af kommunens afgørelse.

Kurt Oxvig har forklaret, at Grundejerforeningen ikke vedligeholdte de 2 stikveje ind til »De 7 villaer«, før det blev besluttet ved vedtægtsændringen i 2008. Baggrunden for, at han stemte for vedtægtsændringen på generalforsamlingen i marts 2008, var, at Keld Madsen havde henvist til, at Knud Schou fra kommunen havde meddelt, at generalforsamlingen kunne vedtage hvad som helst, når der var enighed. Han rettede

efterfølgende henvendelse til Skanderborg Kommune, først telefonisk, hvor han talte med Knud Schou. Derefter havde han kontakt til Hanne Lindstrøm, som sendte ham et brev om, at beslutningen på generalforsamlingen ikke kunne vedtages. Han har derfor ikke betalt kontingent for 2010 og fremefter. Han er imidlertid indforstået med at betale noget i kontingent, når det er afklaret, om beslutningen er gyldig, og når regnskabet er gjort op. Han betalte kontingentet for 2009 under protest på grund af kommunens brev af 23. februar 2009.

Parternes synspunkter

Grundejerforeningen har i sit påstandsdokument gjort gældende,

»at det påstævnte beløb skyldes for kontingent til sagsøger for 2010,

at sagsøgtes ejendom Hørninggårdsvej 10 er beliggende i område omfattet af lokalplan 23 endeligt vedtaget af daværende Hørning Kommune den 24. november 1997,

at sagsøgte har pligt til at være medlem af den i henhold til lokalplan 21 etablerede grundejerforening,

at sagsøgte er pligtig at betale kontingent til grundejerforeningen (sagsøger), samt deltage i de udgifter, som grundejerforeningens generalforsamling vedtager at afholde eller som er en følge af de forpligtelser, der påhviler foreningen og dens medlemmer ifølge lokalplanen,

at grundejerforeningens opgaver er at varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere,

at der den 31. marts 2008 afholdtes ordinær generalforsamling i grundejerforeningen, og hvor det i enighed besluttedes at ændre foreningens vedtægter angående vedligeholdelse,

at sagsøgte stemte for vedtægtsændringen,

at sagsøgte er bundet af sin stemmeafgivning, som hverken hvilede på forkerte forudsætninger, eller at der var afgivet forkerte oplysninger,

at det på generalforsamlingen vedtagne ikke er sket i strid med lokalplan 23 eller andre bestemmelser,

at Hørning Kommune, (Skanderborg Kommune), ikke skal godkende vedtægtsændringen,

at sagsøgers opkrævning af kontingent hos sagsøgte hviler på en gyldig vedtægtsændring, der hverken er i strid med lokalplanerne 21 og 23 eller skal godkendes af Skanderborg Kommune, samt

at sagsøgte ikke har modtaget ukorrekte oplysninger på generalforsamlingen i marts 2008.«

Grundejerforeningen har endvidere anført, at hjemlen til at opkræve kontingentet fremgår af lokalplan nr. 23 § 10.1, og at udgifterne enten kan opkræves på baggrund af generalforsamlingens vedtagelse, *eller* som følge af de forpligtelser, der påhviler foreningen og dens

medlemmer ifølge lokalplanen. Der er således ikke noget til hinder for, at generalforsamlingen har vedtaget, at Grundejerforeningen skal afholde ren- og vedligeholdelsesudgifter vedrørende alle Grundejerforeningens veje og arealer. Kurt Oxvig, der stemte for vedtægtsændringen og betalte kontingent for 2009, er bundet heraf.

Kurt Oxvig burde have undersøgt beslutningens lovlighed, før han stemte for forslaget, og han kan ikke efterfølgende bestride vedtægtsændringen.

Det fremgår ikke af hverken lokalplanen eller planloven, at kommunen skal godkende vedtægterne eller vedtægtsændringen. Vedtægtsændringen er gyldig, fordi den varetager en fællesinteresse for hele grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har ikke haft anledning til at påklage kommunens afgørelse til Vejdirektoratet, fordi vedtægtsændringen ikke kræver kommunens godkendelse.

Kurt Oxvig har i sit påstandsdokument gjort gældende,

»at generalforsamling afholdt i Grundejerforeningen d. 31. marts 2008 alene havde kompetence til at træffe beslutninger og ændre foreningens vedtægter i overensstemmelse med Lokalplan 21 og Lokalplan 23, idet disse udgør den retlige ramme for foreningens virke,

at generalforsamlingen i overensstemmelse med Lokalplan 21 og Lokalplan 23 alene kunne beslutte at påtage sig ren- og vedligeholdelsesforpligtelsen for de fælles områder i Grundejerforeningen,

at generalforsamlingens beslutning om at ændre Grundejerforeningens vedtægter, så foreningen tillige påtager sig at ren- og vedligeholde et privat areal er ugyldig, idet en sådan beslutning er i strid med hjemmelsgrundlaget for Grundejerforeningen,

at Lokalplan nr. 21 af juni 1997, Hørning Kommune og Lokalplan nr. 23 af september 1997, Hørning Kommune normerer, hvad Grundejerforeningen Elgårdsminde kan vedtage på foreningens generalforsamlinger,

at Skanderborg Kommune skal godkende vedtægtsændringer, før vedtægterne er endelige og gyldige. Skanderborg Kommune har ikke - og ikke agter at - godkende det på generalforsamlingen i 2008 besluttede, idet vedtægtsændringerne strider imod lokalplanernes bestemmelser. Vedtægterne kan således ikke være hjemmel for det opkrævede kontingent, idet vedtægterne ikke er gyldige,

at sagsøgte som følge heraf ikke er forpligtet til at betale et kontingent, der er opkrævet på et forkert og ugyldigt grundlag,

at sagsøgtes beslutning om at stemme for vedtægtsændringerne skyldtes, at formand Keld Madsen på generalforsamlingen fortalte, at Skanderborg Kommune overfor sagsøger havde oplyst, at generalforsamlingen kunne vedtage hvad som helst i relation til vedtægtsændringer,

at sagsøgte som følge heraf ikke er bundet af sin stemmeafgivning, idet denne hvilede på forkerte forudsætninger.«

Kurt Oxvig har endvidere gjort gældende, at vedtægtsændringens gyldighed skal ses i et foreningsretligt lys. Det er i den forbindelse et afgørende moment, at der er tale om en grundejerforening, som Kurt Oxvig er pligtig at være medlem af, hvorfor det er en naturlig følge, at der er begrænsninger for, hvad Grundejerforeningen kan vedtage på generalforsamlingen, når det ikke er muligt at melde sig ud af foreningen. Beslutninger skal derfor, uanset om de træffes i enighed, være i overensstemmelse med lokalplanerne, som udgør den retlige ramme for generalforsamlingens vedtagelse, jf. vedtægternes punkt

20.2. Havde det været en grundejerforening med frivilligt medlemskab, og dermed mulighed for at melde sig ud, og lå beslutningen inden for foreningens formål, ville generalforsamlingen kunne vedtage hvad som helst. Vedtægtsændringen, der blev vedtaget på generalforsamlingen i marts 2008, indebar, at en privatretlig ren- og vedligeholdelsespligt, der påhvilede den enkelte private ejer, uden videre blev overført til tredjemand. Dette er i strid med lokalplanens § 10.2, der alene omhandler ren- og vedligeholdelse af fælles arealer. Lokalplanens § 10.1 skal fortolkes i overensstemmelse med § 10.2, således at de udgifter, generalforsamlingen kan beslutte at afholde, skal ligge inden for rammerne af § 10.2. Det afgørende er, at Grundejerforeningens vedtægter ikke er i strid med lokalplanen, og ikke, om der foreligger en kommunal godkendelse.

Rettenns begrundelse og afgørelse

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at Grundejerforeningens vedtægter blev ændret den 31. marts 2008 med den konsekvens, at al vedligeholdelse inden for Grundejerforeningens område skulle afholdes af alle medlemmer af Grundejerforeningen i fællesskab, således at vedligeholdelsesudgifter, der før vedtægtsændringen blev afholdt af »Andelsboligforeningen« og »Klyngehusene« vedrørende arealer inden for deres respektive områder, nu skulle afholdes af den samlede Grundejerforening.

Det er ubestridt, at der inden for Grundejerforeningens område er både private veje og private fællesveje, idet »Andelsboligforeningens« område, der alene udgøres af ét matrikelnummer, er betegnet som privat vej. Det er ligeledes ubestridt, at området inden for »Klyngehusenes« arealer er særskilt matrikuleret, ligesom det er tilfældet for »De 7 villaer«.

Efter Grundejerforeningens vedtægter punkt 3.1. og 20.2 sammenholdt med lokalplanernes § 1 skal vedtægterne være i overensstemmelse med lokalplanerne, hvorved der opstilles begrænsninger for, hvad der kan vedtages på en generalforsamling.

Efter lokalplan nr. 21 § 10.3 og lokalplan nr. 23 § 10.2, der er enslydende, og som omfatter henholdsvis »Andelsboligforeningen«, »Klyngehusene« og »De 7 villaer«, skal Grundejerforeningen sørge for ren- og vedligeholdelse af eventuelle fælles arealer, herunder eventuelle stianlæg, veje og pladser. Herefter, og da hverken en ordlyds- eller formålsfortolkning af disse bestemmelser kan føre til, at ren- og vedligeholdelsesforpligtelsen også skal gælde for

2926

private veje mv., på »Andelsboligforeningens« område, er vedtægtsændringen på generalforsamlingen den 31. marts 2008 i strid med lokalplan nr. 21 og nr. lokalplan nr. 23.

På denne baggrund, og da det ikke har nogen betydning, at vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget, og da en godkendelse fra kommunen ikke kan anses for en gyldighedsbetingelse, er vedtægtsændringen ugyldig.

Kurt Oxvigs påstand tages derfor til følge.

Efter sagens karakter, parternes påstande og synspunkter skal ingen af parterne betale sagsomkostninger til den anden part, jf. [retsplejelovens § 313, stk. 1](#).

Vestre Landsret

Vestre Landsrets dom 23. oktober 2013 (13. afd.), B-2625-12 (MAD2013.2507 og U 2014.326 V)

(Henrik Twilhøj, Hanne Kildal, Charlotte Hove Lasthein (kst.)).

Retten i Horsens har den 19. juni 2012 afsagt dom i 1. instans (- - -).

Påstande

For landsretten har appellanten, Grundejerforeningen Elgårdsminde, gentaget sin påstand for byretten.

Indstævnte, Kurt Oxvig, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

Keld Madsen og Kurt Oxvig har afgivet supplerende forklaring for landsretten. Der er endvidere afgivet forklaring af Torben Nielsen.

Keld Madsen har supplerende forklaret, at han mener, at han på generalforsamlingen i 2008 sagde noget i retning af, at generalforsamlingen kunne vedtage det, medlemmerne kunne blive enige om, således som Knud Schou fra daværende Hørning Kommune havde givet udtryk for. Det er ham personligt, der har renholdt den lille stikvej fra Andelsboligforeningen til Kirkestien, som beboerne bruger, når de f.eks. skal i indkøbscentret. Da Kurt Oxvig ikke længere betaler kontingent, orienteres han ikke om forholdene i grundejerforeningen.

Torben Nielsen har forklaret, at han er medlem af grundejerforeningens bestyrelse som valgt af ejerne af »De 7 villaer«. Han bor selv i en af villaerne. Han var næstformand i bestyrelsen i 2008. Han har ikke bil og anvender ofte stikvejen over Andelsboligforeningens område til Kirkestien. Kurt Oxvig får ikke længere tilsendt indkaldelser til generalforsamlinger i grundejerforeningen eller referater, idet »De 7 villaer« betragter Kurt Oxvig om ikke-medlem, da han ikke betaler sit kontingent.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Grundejerforeningen Elgårdsminde er etableret i henhold til § 10 i lokalplan 21 henholdsvis lokalplan 23, og det følger heraf, at grundejerne i foreningens område har pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Af foreningens vedtægter § 3.1 fremgår i overensstemmelse med lokalplanernes § 10 blandt andet, at »grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme«.

Dommerne Henrik Twilhøj og Charlotte Hove Lasthein (kst.) udtaler herefter:

Vi finder, at vedtægtsændringen vedtaget på grundejerforeningens generalforsamling den 31. marts 2008, hvorefter grundejerforeningen skal forestå ren- og vedligeholdelse af et ikke ubetydeligt privat vejareal beliggende på andelsboligforeningens matrikel, alene er i en del af medlemmernes interesse, og at der derfor ikke er hjemmel til i grundejerforeningens regi at vedtage den anførte ændring af vedtægterne.

Den nedlagte betalingspåstand udgøres af kontingent og vejbidrag, som er fastsat blandt andet på baggrund af vedtægtsændringen. Herefter og under hensyntagen til den måde, hvorpå sagen har været forelagt landsretten, stemmer vi for at stadfæste byrettens dom.

Dommer Hanne Kildal udtaler:

Vedtægtsændringen er foretaget i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom, og efter at samtlige stemmeberettigede på generalforsamlingen har stemt for. Keld Madsen har forklaret om de problemer, som grundejerforeningen, der består af medlemmer fra 3 forskellige boligområder, gennem en årrække har haft med hensyn til bl.a. vintervedligeholdelse af de vejstrækninger, som benyttes af grundejerne. Under disse omstændigheder finder jeg ikke, at der er noget til hinder for, at generalforsamlingen med virkning for grundejerforeningens medlemmer kan træffe en ændret bestemmelse om fordeling af udgifterne til sommer- og vintervedligeholdelse og en nærmere bestemmelse om deltagelse i reparationer af hele områdets vejanlæg.

Jeg stemmer derfor for at tage grundejerforeningens påstand til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal Grundejerforeningen Elgårdsminde betale sagsomkostninger for landsretten til Kurt Oxvig med 15.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand.

Beløbet er inklusive moms, da Kurt Oxvig ikke er momsregistreret. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang.

Højesteret

Højesterets dom

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Horsens den 19. juni 2012 og af Vestre Landsrets 13. afdeling den 23. oktober 2013.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Vibeke Rønne, Michael Rekling, Oliver Talevski og Lars Apostoli.

2927

Påstande mv.

Parterne har gentaget deres påstande.

Der er enighed om, at indstævnte, Kurt Oxvig, under alle omstændigheder er forpligtet til at betale medlemskontingent til appellanten, Grundejerforeningen Elgårdsminde, og at størrelsen af det skyldige beløb afhænger af sagens udfald. Der skal imidlertid ikke tages stilling til den beløbsmæssige opgørelse under sagen, der alene angår, om vedtægtsændringen i 2008 er bindende for Kurt Oxvig.

Anbringender

Grundejerforeningen *Elgårdsminde* har navnlig anført, at forslaget om vedtægtsændring blev enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen den 31. marts 2008, og Kurt Oxvig stemte således også selv for forslaget. Bortset fra Kurt Oxvig har ingen af grundejerforeningens medlemmer efterfølgende anfægtet gyldigheden af vedtægtsændringen, som derfor er gyldig og bindende for alle medlemmerne - også for Kurt Oxvig. Hans indsigelse om, at han stemte under urigtige forudsætninger, og at han derfor ikke er bundet af sin stemmeafgivning, er uholdbar.

Det er uden betydning, at Skanderborg Kommune har nægtet at godkende vedtægtsændringen, for kommunens godkendelse er ikke en gyldighedsbetingelse. Det følger således hverken af lokalplanerne eller grundejerforeningens vedtægter, at en vedtægtsændring skal godkendes af kommunen. I øvrigt er spørgsmålet om fordelingen af udgifterne til vedligeholdelse af de private veje og fællesveje mv. i området et privatretligt anliggende, som er uden betydning for de offentlige interesser, som varetages i lokalplanerne.

Vedtægtsændringen er ikke i strid med lokalplanerne for området, som må fortolkes i lyset af den matrikulære udstykning og bebyggelse, som har fundet sted med kommunens godkendelse. Der er således etableret en række interne færdselsarealer og fællesarealer i de enkelte delområder/storparceller, som er dækket af lokalplanerne, og som grundejerforeningens område består af. Det afspejles også i punkt 3.1 i grundejerforeningens oprindelige formålsbestemmelse, der bl.a. omtaler grundejerforeningens pligt til ren- og vedligeholdelse af foreningens »interne færdselsarealer«. Der er således tale om, at grundejerforeningen kun har påtaget sig yderligere opgaver, som ligger inden for rammen af formålsbestemmelsen, som den var affattet allerede inden vedtægtsændringen. Udvidelsen af grundejerforeningens opgaver holder sig også inden for rammen af medlemmernes fælles interesser. Det gælder, uanset at de interne færdselsarealer og fællesarealer på andelsboligforeningens område findes på et enkelt matrikelnummer.

Kurt Oxvig har navnlig anført, at hjemmelsgrundlaget for grundejerforeningen er lokalplan 21 og lokalplan 23, og at grundejerforeningens vedtægter derfor nødvendigvis skal være i overensstemmelse med lokalplanerne. En vedtægtsændring i strid med lokalplanerne er derfor også ugyldig, uanset om den vedtages enstemmigt af grundejerforeningens medlemmer.

Ifølge lokalplanerne er det alene grundejerforeningens opgave at varetage ren- og vedligeholdelsesopgaven for så vidt angår de fælles områder inden for grundejerforeningen. Derfor kan foreningen ikke pålægges at overtage ren- og vedligeholdelsesopgaver på et areal, som alene tilhører en enkelt grundejer. De interne veje og grønne arealer på andelsboligforeningens område tilhører alene andelsboligforeningen og er derfor ikke private fællesveje eller fælles arealer i øvrigt, men derimod rent private veje og områder. Af den grund er vedtægtsændringen i 2008 i strid med lokalplanerne og dermed ugyldig. Den er også i strid med formålsbestemmelsen i grundejerforeningens oprindelige vedtægter.

Begrænsningen af mulighederne for via en vedtægtsændring at vælte enkelte grundejeres opgaver og byrder over på grundejerforeningen og dermed fællesskabet skal også ses i sammenhæng med det pligtsmæssige medlemskab af grundejerforeningen.

Det påhviler Skanderborg Kommune at påse, at grundejerforeningens vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanerne. Kommunens godkendelse af vedtægtsændringen er derfor en gyldighedsbetingelse. Kommunen har med rette nægtet at godkende vedtægtsændringen i 2008. Vedtægtsændringen og den deraf følgende udvidelse af grundejerforeningens opgaver er således også ugyldig af den grund.

At han stemte for vedtægtsændringen på generalforsamlingen skyldtes en vildfarelse, idet grundejerforeningens formand havde sagt, at grundejerforeningen ifølge oplysninger fra kommunen kunne vedtage hvad som helst. Denne oplysning var ikke korrekt, og urigtige forudsætninger var derfor bestemmende for hans stemmeafgivning. Af den grund er han ikke bundet af sin stemmeafgivning på generalforsamlingen.

Supplerende sagsfremstilling

Grundejerforeningen har 31 medlemmer, som er fordelt således på de tre boligområder, som er omfattet af foreningen:

De 7 villaer:	7 boliger
Klyngehusene:	12 boliger
Andelsboligforeningen:	12 boliger.

De tre boligområder er beskrevet som »delområder« og »storparceller« i de lokalplaner, der omfatter dem. Lokalplan 21 omfatter bl.a. området med andelsboligforeningen, og i denne lokalplan er andelsboligforeningens område beskrevet som »delområde 3.« Lokalplan 23 omfatter området med klyngehusene og de 7 villaer, og i denne lokalplan er disse områder beskrevet som henholdsvis »delområde 1« og »delområde 2«. I lokalplanerne er der ikke foretaget markering af fællesarealer for de tre delområder bortset fra den del af Hørninggårdsvej, der forbinder dem (stamvejen), og som i lokalplanerne blot er markeret som »vejudlæg«. Der er heller ikke afsat fællesarealer inden for de enkelte delområder/storparceller - hverken i form af veje eller grønne arealer.

2928

Selv om det ikke er forudsat i lokalplanerne, blev et større grønt areal samt to stikveje, der findes i villaområdet (delområde 2), udlagt som fællesareal med Grundejerforeningen Elgårdsminde som ejer. Derimod er grundejerforeningen ikke ejer af nogen af fællesarealerne i området med klyngehusene (delområde 1 i lokalplan 23) eller i området med andelsboligforeningen (delområde 3 i lokalplan 21).

Før vedtægtsændringen i 2008 varetog Grundejerforeningen Elgårdsminde ren- og vedligeholdelsen af den del af Hørninggårdsvej, som udgør den oprindelige stamvej ifølge lokalplanerne, samt det grønne areal i villaområdet, som foreningen selv var ejer af. Derimod var ren- og vedligeholdelsen af øvrige veje og grønne arealer overladt til beboerne i de enkelte delområder. Efter vedtægtsændringen er der sket en udvidelse af grundejerforeningens ren- og vedligeholdelsesopgaver, idet den nu har overtaget disse opgaver for så vidt angår såvel de to stikveje i villaområdet (delområde 2 i lokalplan 23) som de dele af Hørninggårdsvej, der går igennem klyngehusenes område (delområde 1 i lokalplan 23) og andelsboligforeningens område (delområde 3 i lokalplan 21). Udvidelsen omfatter alene grønne arealer og vejarealer, som benyttes af flere af foreningens medlemmer.

Lokalplan 21 indeholder bl.a. følgende yderligere bestemmelse:

»5.7 Alle interne færdselsarealer på storparcellerne administreres, anlægges og vedligeholdes af parcellens andels-/grundejerforening.«

En tilsvarende bestemmelse findes i lokalplan 23. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

»5.5 Alle interne færdselsarealer i henholdsvis delområde 1 og 2 administreres, anlægges og vedligeholdes af pgl. andels-/grundejerforening.«

Grundejerforeningens vedtægter indeholder bl.a. følgende yderligere bestemmelser:

»10.2. Hvert medlem har én stemme for hver grund han ejer. Hver husstand i tilknyttede andelsboligforeninger har ligeledes én stemme.

...

11.1. Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på ændret anvendelse af fællesarealer end angivet i lokalplanen/vedtægterne, forandring af foreningens vedtægter eller ordensreglement ... kræves at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.«

Højesterets begrundelse og resultat

Den omtvistede vedtægtsændring blev enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Elgårdsminde den 31. marts 2008, hvor Kurt Oxvig selv stemte for vedtægtsændringen. Spørgsmålet er, om vedtægtsændringen på trods heraf ikke er bindende for Kurt Oxvig, fordi den indebærer, at der retligt eller faktisk etableres forhold i strid med de for området gældende lokalplaner, jf. [planlovens § 18](#), eller fordi vedtagelsen er i strid med foreningsretlige regler.

Da det hverken fremgår af lokalplanerne eller vedtægterne, at en vedtægtsændring skal godkendes af kommunen, og da der heller ikke er påvist noget andet grundlag for et krav herom, finder Højesteret, at kommunens godkendelse ikke er en betingelse for vedtægtsændringens gyldighed.

Vedtægtsændringen i 2008 medførte en udvidelse af de ren- og vedligeholdelsesopgaver, som grundejerforeningen hidtil havde varetaget. Ændringen indebærer, at grundejerforeningen påtog sig ren- og vedligeholdelsespligten for visse yderligere grønne arealer og veje, der var fælles i den forstand, at de ikke var forbeholdt noget enkelt medlem af grundejerforeningen. Ifølge lokalplanerne skal grundejerforeningen varetage foreningens og medlemmernes fælles interesser som grundejere og således sørge for ren- og vedligeholdelse af eventuelle fælles arealer, herunder eventuelle stianlæg, veje og pladser. Under hensyn hertil og henset til de planhensyn, som lokalplanerne tilsigter at varetage, finder Højesteret, at udvidelsen af grundejerforeningens opgaver ikke er i strid med lokalplanerne.

Højesteret finder, at den vedtagne udvidelse af grundejerforeningens opgaver falder inden for grundejerforeningens formål og naturlige virksomhed. Den blev vedtaget med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer på generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægternes punkt 11.1, og den indebærer en saglig varetagelse af medlemmernes behov for ren- og vedligeholdelse af interne færdselsarealer mv.

Da vedtægtsændringen herefter hverken er i strid med lokalplanerne, jf. [planlovens § 18](#), eller foreningsretlige regler, er den bindende for Kurt Oxvig. Højesteret tager derfor grundejerforeningens påstand til følge.

Efter sagens udfald skal Kurt Oxvig, subsidiært statskassen, betale sagsomkostninger for Højesteret til grundejerforeningen med 31.500 kr., heraf 30.000 kr. til dækning af advokatudgifter og 1.500 kr. til dækning af retsafgift. Kurt Oxvig skal endvidere betale sagsomkostninger for byret og landsret til grundejerforeningen med 41.250 kr., heraf 40.000 kr. til dækning af advokatudgifter og 1.250 kr. til dækning af retsafgifter.

Thi kendes for ret

Kurt Oxvig skal til Grundejerforeningen Elgårdsminde betale 2.800 kr. med procesrente fra den 28. marts 2011.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Kurt Oxvig, subsidiært statskassen, betale 31.500 kr. til Grundejerforeningen Elgårdsminde. I sagsomkostninger for byret og landsret skal Kurt Oxvig betale 41.250 kr. til Grundejerforeningen Elgårdsminde.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.

Fodnoter

[1] U 1945.485 H, U 1962.378 V, U 1966.364 Ø, U 1980.306 Ø, U 1984.657 Ø, U 1993.721/2 H, Peter Blok: Ejerlejligheder, 3. udg. (1995), s. 333, 505 f. og 538, og Ole Hasselbalch: Foreningsret, 4. udg. (2011), s. 31, 46-48, 101, 103-05 og 111.