

---

**NOTAT OM PRIVAT OG OFFENTLIG RETLIGE PROBLEMSTILLINGER VED ETABLERING AF FASTE  
INSTALLATIONER OG BYGNINGER PÅ GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE**

---

**NOTAT OM PRIVAT OG OFFENTLIG RETLIGE PROBLEMSTILLINGER VED ETABLERING AF FASTE INSTALLATIONER OG BYGNINGER PÅ GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE****1. Indledning**

---

- 1.1 På Grundejerforeningen Hjertebjærgparkens ("Grundejerforeningens") generalforsamling den 14. oktober 2021 blev der vedtaget udarbejdelse af et generelt juridisk notat om de potentielle problemer, som kan opstå for Grundejerforeningen, hvis Grundejerforeningen undlader at påtale og/eller accepterer at enkelte medlemmers bygninger (eksempelvis carporte o.l.) etableres på Grundejerforeningens areal.
- 1.2 Ifølge efterfølgende aftale med bestyrelsen udarbejder Winsløw Advokatpartnerselskab nærværende notat på generelt niveau, hvilket vil sige uden konkret at forholde sig til specifikke bygninger eller installationer på Grundejerforeningens område. Vurderingen er således foretaget ud fra den gældende offentlige retlig regulering (primært lokalplan) og på baggrund af Grundejerforeningens interne regelsæt i form af vedtægter etc.
- 1.3 Det bemærkes, at området er juridisk komplekst, da det ligger i krydsfeltet mellem privatret (forholdet mellem Ejerforeningen og Ejer), offentlig ret (forholdet mellem ejer og myndighederne) og samtidig har et tidsmæssigt aspekt, som påvirker begge forhold.
- 1.4 Notatet vil således søge at besvare følgende:
  - 1.4.1 Hvilke tilladelser kan retmæssigt gives af Grundejerforeningen til disposition på Grundejerforeningens areal (privatretligt)?
  - 1.4.2 I hvilket omfang er myndighedernes godkendelse nødvendig, uanset første spørgsmål (offentligretligt)?
  - 1.4.3 Hvilken betydning har den forløbne tid for handlemulighederne og/eller sanktionsmulighederne for Grundejerforeningen eller myndighederne?
- 1.5 Som tillæg til notatet udarbejdes en kort indstilling og skematisk redegørelse til Grundejerforeningens bestyrelse i forhold til det videre arbejde.

**2. Rammesætning**

---

- 2.1 Ud fra oplysningerne på generalforsamlingen, er det lagt til grund, at der over en længere periode har udviklet sig en praksis, hvorefter enkelte ejere med eller uden tilladelse har bredt deres ejendom til i større og mindre grad at omfatte en del af Grundejerforeningens fællesmatrikel (fællesmatriklen er markeret i bilag 1). Eksemplerne er efter vores oplysninger udvidelse af haveareal og etablering af carport uden for de enkelte matrikler.
- 2.2 Efterfølgende er det blevet oplyst af bestyrelsen, at Grundejerforeningen i omkring 22 år har haft en praksis hvorefter Grundejerforeningens bestyrelse har skullet godkende sådanne udvidelser af havearealer og etablering af garager/carporte (jf. nedenfor om retningslinje).

**3. Offentligretligt – Lokalplanen**

---

- 3.1 Forud for opførelse af Hjertebjærgparken blev der udarbejdet og vedtaget Lokalplan 4.7 ("Lokalplanen"- bilag 2) for området, som bl.a. beskriver de overordnede regler for hvorledes bebyggelsen og beplantningen skulle fremstå.
- 3.2 Det er bestemt i Lokalplanens § 9.2, at beplantning og møblering af fælles friarealer skal ske efter en af kommunalbestyrelsens godkendte plan, som tilgodeser interesserne både for voksne og børn.
- 3.3 Ifølge Lokalplanens § 9.4 må hegn både i vejskel og naboskel kun etableres som levende hegn. Dog er det tilladt, at der sammen med det levende hegn opstilles dyrehegn, mens andre former for hegn alene må opstilles efter godkendelse fra Kommunalbestyrelsen.
- 3.4 Videre fremgår det Lokalplanens § 9.5, at hegn mod vej, fælles friarealer og adgangstorv skal plantes mindst 30 cm fra skel.
- 3.5 Herudover følger af det Lokalplanens § 10.5, at Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Det forudsættes, at den nuværende vedtægt er godkendt.
- 3.6 For så vidt angår indhentelse af byggetilladelse følger det af bygningsreglementet (BR18, § 5), at opførelse af og tilbygninger til garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, drivhuse og lignende er undtaget fra kravet om byggetilladelse, når disse sekundære bygninger har et areal på min end 50 m<sup>2</sup>.
- 3.7 Der vil derfor i de fleste tilfælde af opførelse af garager og carporte m.v. ikke være krav om, at ejerne skal ansøge kommunen om byggetilladelse.
- 3.8 Derimod vil udførelse af indretninger, som er i strid med Lokalplanen kræve, at den enkelte ejer ansøger kommunalbestyrelsen om dispensation, herunder ved placering af hegn tættere på skel end angivet ovenfor.

#### **4. Privatretligt – Grundejerforeningens vedtægt**

---

- 4.1 Det følger af Grundejerforeningens vedtægter § 4 (bilag 3), at ejerne af boligerne kan disponere over den del af fællesarealerne, der afgrænses af boligen, vejen og to linjer i forlængelse af boligernes afgrænsning vinkelret på facaden.
- 4.2 Videre fremgår det af samme bestemmelse, at afgrænsning af egen parcel, kun kan fraviges efter indhentet dispensation hos Grundejerforeningen bestyrelse – efter nærmere retningslinjer.
- 4.3 Arealet angivet ovenfor under pkt. 4.1 må ifølge vedtægterne anvendes til etablering af parkeringsplads, herunder opførelse af carport og udhus samt til haveanlæg, mens godkendelse af tegninger foretages af Grundejerforeningens bestyrelse forud for indhentning af eventuelt kommunal tilladelse.
- 4.4 Ændringer til eller fravigelser fra Grundejerforeningens vedtægter kan alene vedtages af Generalforsamlingen med kvalificeret flertal, og som følge af, at det følger af Lokalplanen, at Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen, må sådanne beslutninger ligeledes skulle godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.5 Ifølge Grundejerforeningens hjemmeside er der på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning udarbejdet et paradigme af bestyrelsen for hæk og hegn, hvilket antages at være de under pkt. 4.2. nævnte retningslinjer ("Retningslinjerne"). Vedtagelse er formentlig sket for mere end 20 år siden.
- 4.6 Det fremgår af Retningslinjerne, at afgrænsningen af egen parcel som udgangspunkt skal være levende hegn opsat i skel, men at dispensation kan gives til en maksimal udvidelse på 75

cm imod åbne arealer, og udvidelsen skal være i naturlig forbindelse med eksisterende parcel, samt at afgrænsningen skal udføres enten som levende hegn eller hegn.

- 4.7 En bestyrelse kan ikke gyldigt vedtage retningslinjer, som er i strid med en forenings vedtægter eller beslutte forhold, som alene kan træffes af en generalforsamling, herunder overdragelse af fællesarealer til de enkelte medlemmer. Ej heller kan det gyldigt besluttes af en bestyrelse, at der overføres fællesareal til det enkelte medlem, idet dette kræver tilladelse fra Grundejerforeningens generalforsamling med kvalificeret flertal samt myndighederne under hensyntagen til Lokalplanen.
- 4.8 Herudover følger det af hjemmesiden, at såfremt Grundejerforeningens bestyrelse ikke meddeler dispensation til fravigelse af udgangspunktet, skal alle afgrænsninger følge Lokalplanen.
- 4.9 Det er vores vurdering, at retningslinjernes udgangspunkt om, at hegn skal opsættes, er i strid med Lokalplanen og vedtægterne.
- 4.10 Det understreges, at vi ikke kender det præcise grundlag for bestyrelsens udarbejdelse af Retningslinjerne, herunder mandatet fra generalforsamlingen. Det er dog vores vurdering, at hvis der givet et generelt mandat fra Grundejerforeningen med kvalificeret flertal, er der formentlig meget lidt at bebrejde både den daværende og de efterfølgende bestyrelser.

## 5. Delkonklusion - Vurdering af grundlaget

---

- 5.1 Det ligger efter vores vurdering både uden for Lokalplanen og Grundejerforeningens mandat at lade et medlem anvende et areal eksklusivt for dennes brug. Det kan således som udgangspunkt kun ske retmæssigt ved 1) Tilladelse fra Grundejerforeningens generalforsamling (med kvalificeret flertal), og 2) indhentelse af dispensation fra Lokalplan samt byggetilladelse i nødvendigt omfang.
- 5.2 Det videre spørgsmål bliver så, om en ejer alligevel kan opnå ret til et areal uden for sin matrikel, hvis han enten har fået tilladelse (uanset om denne er lovlig) eller anvendelsen blot er forblevet upåtalte.
- 5.3 Muligheden for privatretligt at opnå denne ret kan ske ved hævd eller stiltiende eksklusiv brugsret, mens det er muligt offentligt at opnå denne ret ved myndighedspassivitet, og begge tilfældegrupper vil blive behandlet nedenfor.

## 6. Hævd

---

- 6.1 Hævd er en betegnelse for, at en person opnår helt eller delvist ejendomsret eller brugsret til en anden persons ejendom, og det er i denne forbindelse uden betydning, om der er tale om en fysisk eller juridisk person.
- 6.2 Der er en række betingelser, der skal opfyldes før en person kan vinde hævd, hvilket forsimpelt kan opstilles som følger:
  - a) Der skal være sket en retsstridig råden over en andens ejendom, hvilket betyder, at den udøvede råden ikke må være sket efter aftale med grundejeren,
  - b) den udøvede råden over den anden persons ejendom skal være synbar, og
  - c) den udøvede råden over den anden persons ejendom skal have været kontinuerlig i en periode på enten 20 år eller 40-50 år (hævdstiden), jf. nærmere nedenfor
- 6.3 Der sondres mellem to typer af hævd; ordinær hævd og alderstidshævd, og denne sondring har betydning for længden af den råden, der er nødvendig for at vinde hævd.

- 6.4 Ordinær hævd indtræder efter 20 års kontinuerlig og uafbrudt råden, såfremt ejeren af den ejendom, som der hævdes ret til, vidste eller burde vide, at den anden person rådede over hendes/hans ejendom.
- 6.5 Den ordinære hævd vil ofte forekomme i tilfælde, hvor en person har plantet hæk på en andens ejendom og dermed udvidet egen parcel eller tilfælde, hvor en person har anvendt en andens ejendom til færdsel.
- 6.6 Alderstidshævd forekommer i situationer, hvor den udøvede råden ikke lader sig afgrænse med tilstrækkelig synbarhed for ejeren. I sådanne tilfælde vil der først kunne vindes hævd efter 40-50 år.
- 6.7 Det er muligt for ejeren af den ejendom, som en anden person uberettiget råder over, at afbryde hævd, og den sikreste måde hertil er at indlede en skelforretning eller anlægge en retssag mod den person, som uberettiget anvender ejendommen.
- 6.8 I relation til Grundejerforeningen kan hævd tænkes at være relevant i tilfælde, hvor en ejer uden forudgående aftale med Grundejerforeningen – hverken eksplicit eller stiltiende – har plantet en hæk på et areal, der tilhører Grundejerforeningen.
- 6.9 Såfremt denne råden ikke afbrydes af Grundejerforeningen inden for en periode på 20 år, vil ejeren efter omstændighederne kunne vinde hævd til det udvidede areal, hvormed arealet bliver en del af den hævdedes ejendom.
- 6.10 I praksis skal der ganske meget til at vinde hævd, og bevisbyrden for, at betingelserne er til stede for at vinde hævd, påhviler den hævdede, hvilken bevisbyrde kan være særdeles svær at løfte.

## **7. Eksklusiv brugsret**

---

- 7.1 Et forhold, som umiddelbart har nogen af de samme kendetegn som hævd, er den stiltiende eksklusive brugsret.
- 7.2 Forskellen fra hævd er dog overordnet set, at brugsretten i disse tilfælde ikke betragtes som værende retsstridig, idet brugsretten hviler på en stiltiende aftale eller accept fra den hvis ejendom anvendes.
- 7.3 I sådanne tilfælde, vil der ofte være forhold, som underbygger, at brugsretten er udøvet på baggrund af en aftale, og det vil eksempelvis være en længerevarende udnyttet brug af et havelod eller andet, der rettelig henhører under fællesarealer i en forening.
- 7.4 En eksklusiv brugsret kan dog også hvile på en eksplicit aftale/tilladelse til udvidelse af den enkelte parcel, men en sådan skal, for at være gyldig, vedtages på en generalforsamling.
- 7.5 Juridisk vil en indrømmelse af eksklusiv brugsret til dele af Grundejerforeningens arealer være i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, da det heraf følger, at der ikke må stiftes brugsret over et areal, der er en del af en samlet fast ejendom for et længere tidsrum end 30 år.
- 7.6 Såfremt arealet, der indrømmes brugsret til udgør en del af en umatrikuleret ejendom, kan der ikke stiftes brugsret over arealer for et længere tidsrum end 10 år, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 2.
- 7.7 Størstedelen af fællesarealerne udgøres af retsmatriklen, og det er vanskeligt at vurdere, om der er dele, som er umatrikuleret, jf. bilag 1.

- 7.8 For at brugsretten skal være gyldig, må der således indfortolkes en opsigelsesadgang for Grundejerforeningen på henholdsvis 30 og 10 år, hvilket der er fortilfælde for i praksis, hvis en eksklusiv råden ikke bliver påtalt (stiltiende eksklusiv brugsret).
- 7.9 Det bemærkes, at det er tvivlsomt, om en eksklusiv brugsret kan gøres gældende overfor kommunen som myndighed, idet privatretlige aftaler (herunder stiltiende aftaler), som udgangspunkt er myndighederne uvedkommende.
- 7.10 Etableringen af beplantning og bygninger på fællesareal indebærer herudover en række offentlig- og privatretlige problemstillinger og risici, som vil blive gennemgået nedenfor.

## **8. Risikomomenter – Påtale fra kommunen**

---

- 8.1 Kommunen kan kræve ulovlige forhold lovliggjort, herunder forhold, der er i strid med en lokal- eller kommuneplan, hvilket enten kan ske som en retlig eller faktisk lovliggørelse, hvilket henholdsvis beskriver de tilfælde, hvor kommunen vedtager en lokalplan, som retligt lovliggør forholdet, og de tilfælde, hvor borgeren får påbud om, at der skal ske nedrivning eller fjernelse af en ulovlig etableret bygning eller beplantning.
- 8.2 Det følger af den offentligretlige reguleringslovgivning af fast ejendom, at myndighederne kan fortabe retten til at kræve lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.
- 8.3 Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kommunen er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort (myndighedspassivitet), eller hvis ejeren af andre årsager har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggearbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne (borgerens indrettelseshensyn).
- 8.4 En borger kan i almindelighed ikke påberåbe sig indrettelseshensynet ved en periode på mindre end 20 år.
- 8.5 Såfremt forholdet har henstået upåtalte i 30 år eller mere, vil tidsforløbet sædvanligvis i sig selv medføre, at forvaltningsmyndighederne har fortabt retten til at forlange det ulovlige forhold lovliggjort. Dette gælder uanset forvaltningsmyndighederne ikke har (og heller ikke burde have) haft kendskab til forholdet.
- 8.6 Såfremt forholdet har været kendt af forvaltningsmyndighederne, er det vores vurdering, at der kan statueres myndighedspassivitet allerede efter 5 år.

## **9. Risikomomenter – Grundejerforeningens egen påtale**

---

- 9.1 Den anden mulighed er, at Grundejerforeningen selv tager skridt til at "rydde op" i de bygninger, installationer, beplantning osv., som er i strid med Lokalplanen eller i øvrigt er udenfor vedtægternes ramme.
- 9.2 Grundejerforeningens bestyrelse er ansvarlig for den daglige drift af foreningen, og denne drift skal være i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beslutninger, der gyldigt er vedtaget på en generalforsamling i Grundejerforeningen.
- 9.3 Det forhold, at bestyrelsen er ansvarlig for den daglige drift indbefatter tillige, at bestyrelsen er ansvarlig for at varetage foreningens interesser, herunder påtale medlemmers vedtægtsstridige adfærd.
- 9.4 Bestyrelsen vil under særlige omstændigheder kunne ifalde et erstatningsansvar, såfremt Grundejerforeningen påføres et tab som følge af, at bestyrelsen ikke har udført driften på forsvarlig måde. Det understreges dog at der ikke er tale om et professionelt ansvar, og at det i praksis er vanskeligt at ifalde bestyrelsesansvar i private foreninger.

- 9.5 Sådanne erstatningsansvar ses navnlig i tilfælde, hvor en bestyrelse ikke har tegnet nødvendige forsikringer, og at en forening som følge heraf er erstatningsansvarlig som følge af en faldulykke eller lignende.
- 9.6 Det er vanskeligt at forestille sig, at et bestyrelsesmedlem skulle ifalde erstatningsansvar i et tilfælde, hvor et medlem i overensstemmelse med foreningens vedtægter, men i strid med offentligretlige forskrifter, har opført en ulovlig bygning eller lignende, idet den enkelte selv er ansvarlig for, at den påtænkte handling er i overensstemmelse med lokalplan eller lignende.
- 9.7 Anderledes må det dog forholde sig, hvis Grundejerforeningens bestyrelse har givet en (ugyldig) tilladelse til opførelse af en garage eller beplantning eller lignende, og hvor Generalforsamlingen eller bestyrelsen kort tid efter afgiver et påbud om nedrivning, idet den enkelte ejer i et sådant tilfælde i god tro har indrettet sig efter en tilladelse.
- 9.8 I sådanne tilfælde, kan Grundejerforeningen potentielt ifalde erstatningsansvar, hvilket det enkelte bestyrelsesmedlem, der har medvirket til at give tilladelsen, efter omstændighederne, også ville kunne.
- 9.9 Henset til, at Grundejerforeningen har haft en langvarig praksis, gennem skiftende bestyrelse, hvor der er givet tilladelser indretninger i strid med vedtægterne, er det vores vurdering, at det vil være vanskeligt at statuere et ansvar over for de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Dette gælder særligt, da det må antages, at det oprindelige mandat til udarbejdelse af Retningslinjerne forudsættes at være givet retmæssigt af generalforsamlingen.

## 10. Sammenfattende vurdering

---

- 10.1 Det er vores vurdering, at bestyrelsen ikke er kompetent til at meddele tilladelse til en udvidelse af de enkelte parceller eller i øvrigt give tilladelse til fravigelse af Lokalplanen, idet alene kommunalbestyrelsen er kompetent til at meddele dispensation til gældende lokalplaner i det omfang at dispensationen ikke strider mod formålet med Lokalplanen.
- 10.2 Såfremt Grundejerforeningens generalforsamling eksempelvis meddeler dispensation til tilladelse til at placere hegn tættere end 30 cm fra skel, skal den enkelte ejer herefter ansøge kommunalbestyrelsen om dispensation, hvilket ligeledes er tilfældet, hvis hegn ønsket opført som andet end levende hegn.
- 10.3 Grundejerforeningen kan generelt opsigte en meddelt tilladelse til brugsret over fællesarealer med henholdsvis 30 eller 10 år afhængig af placeringen, hvormed en plantet hæk eller opført carport skal fjernes, hvilket ligeledes må være gældende for det areal, der er beskrevet i vedtægternes § 4, hvortil de enkelte boligejere har brugsret.
- 10.4 Såfremt et medlem har udført indretninger i strid med Lokalplanen, er der risiko for, at dette bliver påtalt af kommunen, og at kommunen giver et lovliggørelsespåbud om fysisk lovliggørelse, hvorefter indretningen skal fjernes.
- 10.5 I de tilfælde, hvor et medlem af Grundejerforeningen uden forudgående tilladelse og i strid med vedtægterne, uhindret anvender en del af Grundejerforeningens matrikel og gjort dette igennem mere end 20 år, vil medlemmet efter omstændighederne kunne have vundet hævd til det pågældende areal, hvorved arealet bliver en del af det pågældende medlems ejendom.
- 10.6 For så vidt angår de indretninger, der er blevet godkendt af Grundejerforeningens bestyrelse (evt. i henhold til Retningslinjerne), som måtte være i strid med Lokalplanen og Grundejerforeningens vedtægter, kan overvejes, om der skal en "lovliggørelse" af indretningen i forholdet til Grundejerforeningen. En sådan foreningsretlig lovliggørelse kunne foretages ved, at der på en generalforsamling bliver stillet forslag om tilladelse til de installationer, som er indrettet på fællesarealerne, hvorefter forslaget skal vedtages med kvalificeret majoritet (2/3 af stemmerne). Den enkelte ejer er herefter alene ansvarlig over for offentlige myndigheder og vil selv være ansvarlige for at have eller indhente de nødvendige offentlige tilladelser.

\* \* \* \* \*

Det understreges for god ordens skyld, at ovenstående er en generel juridisk redegørelse, uden kendskab til de enkelte konkrete indretninger eller installationer, som er etableret.

I forhold til bestyrelsens videre arbejde henvises til den medfølgende opsummerende indstilling.

Såfremt vores notat i øvrigt giver anledning til bemærkninger, står vi naturligvis til rådighed.

København, den 10. marts 2022

Søren Nørkær Hansen  
Senioradvokat (L)  
snh@winlaw.dk  
tlf. 23 64 69 59

Joachim W. Nicolajsen  
Advokat  
jwn@winlaw.dk  
tlf. 31 23 15 55

Bilag:

1. Kort over Hjertebjærgparken
2. Lokalplan 4.3
3. Vedtægter for Grundejerforeningen