

Sagsnr.: 25289
10.03.2022

INDSTILLING PÅ BAGGRUND AF NOTAT AF 10. MARTS 2022 OM PRIVAT OG OFFENTLIG RETLIGE PROBLEMSTILLINGER VED ETABLERING AF FASTE INSTALLATIONER OG BYGNINGER PÅ GRUNDEJERFORENINGENS OMRÅDE

1. Opsummering af notat af 10. marts 2022

- 1.1 Winsløw Advokatpartnerselskab har efter aftale med Grundejerforeningen Hjertebjærgparken udarbejdet baggrundsnotat omkring forholdene på Grundejerforeningens fællesarealer ("Notatet").
- 1.2 Den kortfattede og forenklede opsummering af Notatet, er som følger:
- 1.3 Lokalplanen for området regulerer den generelle anvendelse af Grundejerforeningens fællesarealer. Grundejerforeningens vedtægt skal godkendes af Kommunen (hvilket forudsættes er sket), og skal som udgangspunkt være inden for Lokalplanens rammer. Grundejerforeningens vedtægt giver en konkret hjemmel til at et specifikt areal foran den enkelte ejendom mod vejen kan anvendes eksklusivt for ejeren. Herudover giver Grundejerforeningens vedtægt hjemmel for bestyrelsen til at fastsætte en retningslinje for dispensationer vedr. afgræsningen af egen matrikel overfor fællesarealer.
- 1.4 Det er oplyst, at der i Grundejerforeningen har udviklet sig en praksis, hvor bestyrelsen har givet tilladelse til etablering af diverse installationer på Grundejerforeningens fællesarealer (udenfor det konkret hjemlede areal i vedtægten), eller i hvert fald har ladet ændringer henstå upåtalte.
- 1.5 Tilladelserne er givet på baggrund af den udarbejdede retningslinje (tilgængelig på Grundejerforeningens hjemmeside), der, som nævnt, har overordnet hjemmel i Grundejerforeningens vedtægt. Retningslinjen er efter bestyrelsens oplysninger vedtaget på en generalforsamling for henved 20 år siden, men ingen kender det præcise indhold af beslutningen.
- 1.6 Det juridiske problem er dog, at retningslinjen efter vores vurdering i en vis grad er i strid med Lokalplanen, og samtidig går videre end hjemlen i vedtægten i øvrigt berettiger.
- 1.7 Der er på den baggrund sandsynligvis givet en række tilladelser, som i yderste tilfælde kan give anledning til en række offentligretlige og privatretlige tvister, som er beskrevet indgående i Notatet. Det samme gør sig gældende, for ændringer som blot er foretaget af en ejer, men aldrig er påtalt.
- 1.8 Den yderste konsekvens af dette kan være, at enkelte ejere via hævde, stiltiende eksklusiv brugsret etc. (som beskrevet i Notatet), kan opnå en eksklusiv ret over et areal på Grundejerforeningens område, som det har været intentionen skulle være for alles brug. Det kan principielt medføre en ulige behandling mellem Grundejerforeningens medlemmer og deres individuelle ret. Det bemærkes, at det vores umiddelbare vurdering, at det ikke vil have økonomisk betydning for de enkelte medlemmer (ift. værdien af deres ejendom), at andre medlemmer muligvis har opnået en ret over Grundejerforeningens fællesareal, men det afhænger naturligvis ultimativt af omfanget af installationer etc.

- 1.9 Det understreges, at med vores viden er der ikke grund til at antage, at der foreligger et ansvar for nuværende eller tidligere bestyrelser, som efter alt at dømme har handlet i god tro på baggrund af et oprindeligt generalforsamlingsmandat.
- 1.10 Der kan dog være et behov for at tage skridt til at rydde op i forholdene, for at undgå fremtidige tvister, herunder eksempelvis om ligebehandling, jf. pkt. 2 umiddelbart nedenfor.

2. Indstilling til Grundejerforeningen Hjertebjærgparkens bestyrelse

- 2.1 Med henblik på at klarlægge omfanget af indretninger, herunder beplantninger, skure og lignende, der er etableret i på Grundejerforeningens fællesarealer uden for egen matrikel, er det vores indstilling at bestyrelsen iværksætter en registrering af disse indretninger. For de forventeligt mest forekommende indretninger har vi udarbejdet en beslutningsoversigt, der vedlægges som bilag. Den kan med fordel udvides når vi har drøftet med bestyrelsen hvilke henvendelser, som er oftest forekommende.
- 2.2 Efter ovennævnte registreringer, bør bestyrelsen anmode de ejere, som har indretninger, herunder beplantninger, skure og lignende på fællesarealer, om at fremsende dokumentation for, at indretningen er sket efter forudgående tilladelse fra Grundejerforeningens bestyrelse eller generalforsamlingen, samt om der foreligger de nødvendige offentlige tilladelser, hvor dette er påkrævet.
- 2.3 På baggrund af registreringerne og den modtagne dokumentation foretages en vurdering af, hvorvidt der er behov for, at spørgsmålet om indretningerne forelægges Grundejerforeningens generalforsamling.

--oOo--

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