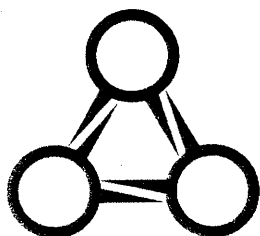


**Vejledning i  
kommuneplanlægning  
nr. 7**

**grundejerforeninger  
og lokalplanlægning**



**Planstyrelsen 1983**

## **Vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning, Planstyrelsen 1983** (Vejledning i kommuneplanlægning nr. 7).

Den daværende Planstyrelse under Miljøministeriet udgav i 1983 en vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning i henhold til den daværende kommuneplanlov. Vejledningen beskriver retlige rammer for grundejerforeningers retsstilling i forhold til kommuneplanlovens regler for lokalplanlægning, herunder forslag til standard-lokalplanbestemmelser og forslag til standard-grundejerforeningsvedtægter.

Vejledningen fra 1983 kan fortsat have interesse for lokalplanlægningens interesser i forhold til etablering af grundejerforeninger, idet reglerne herom i kommuneplanloven stort set uændret er videreført i planloven (seneste lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002). Dog er der ved ændring af planloven i 2003 ved lov nr. 440 af 10. juni 2003 (om byomdannelse) foretaget den udvidelse, at oprettelse af grundejerforeninger også kan finde sted for byomdannelsesområder.

Reglerne for lokalplanlægning og grundejerforeninger fremgår nu (2004) af planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

Vejledningen fra 1983 kan fortsat anvendes af kommunerne m. fl. som generel vejledning i spørgsmål om lokalplaner og bestemmelser om grundejerforeninger.

/ Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen, marts 2004

# **Vejledning i kommuneplanlægning nr. 7**

**Grundejerforeninger og Lokalplanlægning**

**Planstyrelsen · Miljøministeriet 1983**

# Indhold

Forord .....	5
Indledning .....	7
I. Grundejerforeningers betydning og funktioner .....	9
II. Grundejerforeningens retsgrundlag .....	11
1. Etablering ved aftale, servitut eller lokalplan. ....	11
2. Hvornår kan der træffes bestemmelse om etablering af grundejerforening ved lokalplan? .....	11
3. Hvornår indtræder pligten til at være medlem? .....	12
4. Hvornår kan der træffes bestemmelse om etablering af grundejerforening ved servitut? .....	12
III. Grundejerforeningens stilling i dispensationssager .....	13
1. Grundejerforeningen som kontaktorgan. ....	13
2. Bemyndigelse til at dispensere. ....	13
3. Naboorientering. ....	14
4. Betingelser. ....	14
5. Klage og søgsmål. ....	14
IV. Standardbestemmelserne med kommentarer .....	15
Bilag 1. Standardlokalplanbestemmelser. ....	41
Bilag 2. Standardgrundejerforeningsvedtægt. ....	42
Bilag 3. Eksempel på formulering af bemyndigelse efter kommuneplanlovens § 47, stk. 3, 2. pkt. ....	47
Bilag 4. Litteraturliste. ....	48
Bilag 5. Stikordsregister. ....	49

# Forord

I 1978 afgav landsretssagfører Arne Stecher en rapport til planstyrelsen om en undersøgelse af problemkredsen om grundejerforeninger i relation til kommuneplanloven.

På baggrund af denne rapport udarbejdede planstyrelsen et udkast til en vejledning om grundejerforeninger i relation til kommuneplanlovens bestemmelser, og udkastet blev i marts 1980 sendt til udtalelse hos de kommunale organisationer, berørte ministerier m.fl.

Der fremkom en del kommentarer og ændringsforslag. Bl.a. pegede Kommunernes Landsforening på det ønskelige i, at der blev tilvejebragt et sæt standardbestemmelser for vedtægter for grundejerforeninger.

Inspireret heraf indgik planstyrelsen en aftale med advokatfirmaet Arne Stecher og partnere om udarbejdelse af kommenterede standardeksempler på lokalplanbestemmelser om grundejerforeningsforhold med tilknyttede vedtægtsbestemmelser for grundejerforeninger. Arbejdet skulle bl.a. udføres på grundlag af en undersøgelse i en række kommuner udvalgt efter aftale med Kommunernes Landsforening.

Resultatet af advokatfirmaets arbejde foreligger i en rapport fra august 1981. Den indeholder dels en redegørelse for de af advokatfirmaet foretagne undersøgelser, dels et forslag til kommenterede standardeksempler på lokalplanbestemmelser og i tilknytning hertil vedtægtsbestemmelser for grundejerforeninger.

Den foreliggende vejledning bygger navnlig på ovennævnte rapport fra advokatfirmaet Arne Stecher og partnere, idet hovedvægten er lagt på standardbestemmelserne med kommentarer. Men vejledningen er kombineret med dele af det tidligere vejledningsudkast, revideret på grundlag af de modtagne kommentarer og indvundne erfaringer.

Vejledningen indeholder en indledning og nogle generelle afsnit om grundejerforeningers funktion, retsgrundlag og stilling i dispensationssager. Derefter følger hovedafsnittet med kommenterede standardbestemmelser til lokalplaner og vedtægter.

Det er tanken, at vejledningen skal kunne benyttes som opslagsværk, f.eks. med udgangspunkt i enkelte lokalplan- eller vedtægtsbestemmelser. Med henblik herpå er vejledningen forsynet med et stikordsregister (bilag 5).

I bilag 1 og 2 findes en samlet opstilling af henholdsvis standardlokalplanbestemmelser og standardvedtægtsbestemmelser. Bilag 3 indeholder et eksempel på en skrivelse om bemyndigelse af en grundejerforening til at træffe afgørelse i visse dispensationssager, og endelig findes i bilag 4 en litteraturfortegnelse.

Det har herudover været overvejet, om der var behov for bestemmelser om et ordensreglement. De enkelte grundejerforeninger vil kunne vedtage et ordensreglement (med hjemmel i den almindelige formålsbestemmelse i standardvedtægtens § 6, stk. 1). Men planstyrelsen finder ikke, at man som almindelig regel bør råde til, at der tilvejebringes et sådant reglement. Vejledningen indeholder derfor intet om et ordensreglement.

Planstyrelsen

# Indledning

Vejledningen indeholder et forslag til lokalplanbestemmelser om grundejerforhold og forslag til grundejerforeningsvedtægter, der »passer til« lokalplanbestemmelserne. Sigtet har således været at få tilvejebragt et eksempel på et fuldstændigt sæt regler, som kan være dækkende for en grundejerforening med omfattende opgaver.

Det skal understreges, at der selvfølgelig kun er tale om forslag, som må overvejes nøje i den enkelte situation. Forslagene skal selvsagt ikke følges, hvis der er gode erfaringer med andre løsninger.

Forslagene hænger som nævnt sammen. Der er derfor helt bevidst ikke i vejledningens lokalplan- og vedtægtsbestemmelser angivet alternative formuleringer, da overskueligheden hermed ville blive mindre. Bl.a. ville der blive talrige kombinationsmuligheder mellem lokalplanbestemmelserne og vedtægtsbestemmelserne, ligesom den enkelte, valgte kombinationsmulighed ville have konsekvenser for anvendelsen af de øvrige forslag. Det er derfor fundet rigtigst alene at angive én »kombinationsmulighed«, som til gengæld er »skrevet helt ud«. Men det er flere steder i kommentarerne angivet, at der kan overvejes udeladelser eller andre formuleringer. Disse angivelser er selvsagt ikke udtømmende.

# I. Grundejerforeningers betydning og funktioner

Før kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 var det i tidens løb blevet almindelig praksis, at der i forbindelse med udstykninger til nye havebolig- og sommerhusområder blev truffet bestemmelse om oprettelse af en grundejerforening i private servitutter, og at servitutterne indeholdt en bestemmelse om, at købere af grunde inden for udstykningsområdet var forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen.

Erfaringen før kommuneplanlovens ikrafttræden viste imidlertid, at det ofte voldte store vanskeligheder at få etableret grundejerforeninger, selv om der i private servitutter var bestemmelser herom. Var foreningen blevet oprettet, var det ofte vanskeligt at ændre de i servitутten fastsatte regler for foreningens rettigheder og pligter, selv om der i praksis følte behov derfor.

Baggrunden for, at der følte et behov for oprettelse af grundejerforeninger til varetagelse af medlemmernes fællesinteresser, var, at den tidligere gældende lovgivning ikke i fornødent omfang regulerede forholdene, selv om der var tale om opgaver af en planlægningsmæssig karakter.

I Dansk Byplanlaboratoriums publikation »Deklarationsbestemmelser for haveboligområder« fra 1973 anføres det, at det i det hele vil være bedst stemmende med planlægningens karakter af offentlig opgave, at den forestås af samfundets organer og gennemføres ved hjælp af offentligretlige vedtægtsbestemmelser under offentlighedens medvirken.

Dette er i al væsentlighed gennemført ved de senere års planlægningsreformer, hvis sidste fase har været lov om kommuneplanlægning.

Loven om kommuneplanlægning har for det første givet hjemmel for, at der i en lokalplan kan træffes bestemmelser om en række forhold, der tidligere kun kunne ordnes ved en privat servitut. For det andet bestemmer loven, at der ikke kan meddeles samtykke til en privat servitut om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, i tilfælde hvor loven kræver, at der skal tilvejebringes en lokalplan, jfr. kommuneplanlovens § 36. Se om denne bestemmelse planstyrelsens vejledning nr. 6 om servitutter i relation til kommuneplanlovens bestemmelser.

Men selv om der nu er lovhjemmel for i en lokalplan at træffe bestemmelse om de fleste forhold, der tidligere kun kunne reguleres ved en privat servitut, og selv om fysisk planlægning principielt er et offentligretligt område, vil der alligevel være forhold, som det kan være hensigtsmæssigt at overlade til en grundejerforening. Hvis f.eks. en lokalplan har truffet bestemmelse om, at der skal etableres fællesarealer til bestemt fastlagte formål, kan kommunen lade en grundejerforening inden for lovgivningens rammer i øvrigt fastlægge arealernes udformning. Det kan også være hensigtsmæssigt, at en grundejerforening administrerer en række af de anliggender, der er truffet bestemmelse om i lokalplanen i det omfang, administrationen først og fremmest har betydning for foreningens medlemmer. Som eksempel kan nævnes vedligeholdelse af private fællesveje og fællestier.

For kommunen kan det være hensigtsmæssigt, at der findes en grundejerforening, der kan benyttes som kontaktorgan.

Kommuneplanlovens § 18, stk. 1, må forstås således, at planlægningen principielt skal foretages ved en lokalplanbestemmelse, men at mere udfyldende detaljer i planlægningen kan delegeres til en grundejerforening i medfør af § 18, stk. 1, nr. 13.

Der er ikke lovregler om forholdet mellem grundejerforeningen og dens medlemmer. Beskyttelsen for det enkelte medlem af grundejerforeningen ligger i den retspraksis, der er skabt om grænserne for foreningsmyndigheden over for det enkelte medlem. Eksempelvis kan nævnes, at der ikke må gøres brud på medlemmernes indbyrdes lige retsstilling.

Ved overvejelserne af, hvilke funktioner der skal overlades til en grundejerforening, må man erindre, at det enkelte medlem er tvunget medlem af foreningen.

Som eksempler på funktioner for en grundejerforening kan nævnes:

Anlæg og/eller vedligeholdelse af private fælles veje og stier.

Bestemmelser i henhold til § 18, stk. 1, nr. 9, om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder beplantningsforhold, kan anvendes sammen med bestemmelser om oprettelse af grundejerforening. I en beplantningsplan, der kan være bilag til en bestemmelse i en lokalplan efter § 18, stk. 1, nr. 9, kan der f.eks. træffes bestemmelse om, at hver vej skal beplantes med én slags træer, og at det er overladt til en grundejerforening at fastlægge, hvilken type træer hver vej skal beplantes med, samt at sørge for beplantningen og dennes vedligeholdelse.

Bestemmelser i henhold til § 18, stk. 1, nr. 11, om tilvejebringelse af fællesanlæg kan kombineres med bestemmelser om en grundejerforening.

Bestemmelser i henhold til § 18, stk. 1, nr. 12, om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger kan ligeledes kombineres med bestemmelser om etablering af en grundejerforening.

I den af kommunalbestyrelsen i medfør af § 21 i lov om miljøbeskyttelse (lovbekendtgørelse nr. 663 af 16. december 1982) udarbejdede spildevandsplan er der truffet beslutning om, hvilke anlæg der skal tilvejebringes ved kommunal foranstaltning, og hvilke der skal tilvejebringes på foranstaltning af grundejerne i området. Ved private spildevandsanlæg har de tilsluttede grundejere ansvaret for anlæggets drift og/eller vedligeholdelse. Hvor kredsen af grundejere, tilsluttet det private spildevandsanlæg, er sammenfaldende med en grundejerforenings medlemmer, vil det være hensigtsmæssigt at overlade disse opgaver til grundejerforeningen.



## II. Grundejerforeningens retsgrundlag

### 1. Etablering ved aftale, servitut eller lokalplan

En grundejerforening kan stiftes ved en **aftale**, d.v.s. at de interesserede grundejere selv etablerer foreningen, uden at de er forpligtede til det.

En pligt til at være medlem af en grundejerforening kan være fastlagt i en **servitut** eller en **lokalplan**.

### 2. Hvornår kan der træffes bestemmelse om etablering af grundejerforening ved lokalplan?

Ifølge kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13, skal to betingelser være opfyldt, for at der i en lokalplan kan træffes bestemmelse om oprettelse af en grundejerforening. Den første betingelse er, at der skal være tale om en forening, der skal dække områder for haveboliger, erhverv eller fritidsbebyggelse, og den anden betingelse er, at de anførte områder skal være nye.

**Udtrykket havebolig** må forstås på samme måde som anført i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 15. december 1976, § 8, om hvorledes kommuneplanlovens udtryk i § 42, stk. 1: »parcelhuse til helårsbeboelse« skal forstås. Herefter dækker udtrykket:

- 1) Beboelsesbygninger indeholdende en bolig til helårsbeboelse, som enten er opført fritliggende eller er helt eller delvis sammenbygget med én eller flere bygninger af tilsvarende art.
- 2) Fritliggende beboelsesbygninger med to boliger til helårsbeboelse.

**Udtrykket fritidsbebyggelse** må forstås på samme måde som udtrykket i kommuneplanlovens § 42, stk. 1 b: sommerhusbebyggelse og anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål. Ved den ovennævnte bekendtgørelse nr. 595 af 15. december 1976, § 9, er det bestemt, at udtrykket i kommuneplanlovens § 42 skal forstås som dækkende bebyggelse, som indeholder beboelsesrum, der lovligt kun kan anvendes til ophold i en del af året.

En kolonihavebebyggelse vil ikke være omfattet af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13, medmindre området undtagelsesvis skal udstykkes og ejes af de enkelte.

**Udtrykket erhverv** omfatter enhver form for erhverv, f.eks. detailhandel, kontor, værksteder og industri. At erhvervsområder er kommet med, skyldes ifølge lovmotiverne, at der har vist sig et betydeligt behov for at få sikret anlæg og vedligeholdelse af nødvendige afskærmningsarealer i forbindelse med erhvervsbebyggelse. For de virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelsesloven, findes der i nævnte lov hjemmel til at kræve konkrete forureningsbegrænsende foranstaltninger – herunder afskærmningsforanstaltninger – foretaget på virksomhedens ejendom.

Når bestemmelsen nævner haveboligområder, erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse, ligger der heri, at lokalplanen – i medfør af § 18, stk. 1, nr. 2 – foreskriver, at *den generelle angivelse* af det pågældende områdes anvendelse fastlægges til henholdsvis haveboliger, erhverv eller fritidsbebyggelse. Hvis det i en lokalplan er bestemt, at enkelte ejendomme inden for området kan eller skal anvendes til andet formål – f.eks. butikker i et sommerhusområde – vil f.eks. også butiksejeren være forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

**Udtrykket nye områder** sigter til områder, der endnu ikke er udstykkede og bebyggede. Efter begrundelsen for bestemmelsen må det afgørende være, om området *faktisk* er udstykket og/eller bebygget, men ikke om det tidligere er undergivet en detailplanlægning, hvad enten dette er sket ved en byplanvedtægt eller en lokalplan.

Hvis den overvejende del af et område er udstykket og/eller bebygget, kan der ikke træffes bestemmelse efter § 18, stk. 1, nr. 13, medmindre lokalplanen netop har til formål og foreskriver, at området skal ændres fra sin hidtidige anvendelse til et haveboligområde, erhvervsområde eller område for fritidsbebyggelse.

### **3. Hvornår indtræder pligten til at være medlem?**

Ifølge den almindelige regel i kommuneplanlovens § 31 om lokalplanens retsvirkninger kan en lokalplan kun regulere fremtidige dispositioner og ikke ændre de bestående forhold. Som følge heraf kan en grundejer ikke være forpligtet til at indtræde i grundejerforeningen, så længe han retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom. Men når der udstykkes parceller i overensstemmelse med lokalplanen, indtræder der pligt til medlemskab for så vidt angår de nye parceller.

### **4. Hvornår kan der træffes bestemmelse om etablering af grundejerforening ved servitut?**

I de tilfælde, hvor der kan træffes bestemmelse om oprettelse af grundejerforening ved lokalplan, vil en servitut herom kræve kommunalbestyrelsens samtykke i henhold til kommuneplanlovens § 36. Er der lokalplanpligt, kan samtykke ikke meddeles. Bestemmelserne gælder også kommunalt ejede ejendomme. Hvis der er en lokalplan med bestemmelser om oprettelse af grundejerforening, er en privat servitut herom udelukket, jfr. kommuneplanlovens § 31.

# III. Grundejerforeningens stilling i dispensationssager

## 1. Grundejerforeningen som kontaktorgan

Nogle kommuner benytter grundejerforeninger som kontaktorgan til grundejerne i området. Det sker f.eks. i dispensationssager ved at kommunalbestyrelsen indhenter en udtalelse fra den lokale grundejerforening, inden kommunalbestyrelsen tager stilling til sagen. En udtalelse fra grundejerforeningen kan ikke erstatte en naboorientering, jfr. nedenfor under 3.

## 2. Bemyndigelse til at dispensere

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til kommuneplanlovens § 47, stk. 3, 1. pkt., meddele mindre betydende dispensationer fra bestemmelser i en lokalplan eller en byplanvedtægt, som ikke vil ændre den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

§ 47, stk. 3, 2. pkt., hjemler kommunalbestyrelsen ret til at delegere denne dispensationskompetence til en grundejerforening – hvad enten denne er stiftet med hjemmel i en lokalplanbestemmelse efter § 18, stk. 1, nr. 13, eller på anden måde – eller med de pågældende grundejeres samtykke til en beboerforening.

Denne delegationsbeføjelse, der er nærmere omtalt under pkt. 19 i miljøministeriets cirkulære nr. 39 af 11. februar 1977 (opsamlingscirkulæret), vedrører kun lokalplaner og byplanvedtægter og *angår ikke dispensationer fra kommuneplanlovens almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser eller de bestemmelser i en bygningsvedtægt, der opretholdes i en overgangsperiode.*

Ifølge lovmotiverne har § 47, stk. 3, 2. pkt., to begrundelser. »Dels forekommer det rimeligt og i pagt med nærdemokratiets idealer, at en beslutning om at indrømme mindre betydende lempelser af en lokalplan kan træffes af de direkte berørte personer. Dels kan delegationen fritage den kommunale forvaltning for et antal sager, som set fra kommunalbestyrelsens side typisk vil være af bagatelagtig karakter, omend de af den enkelte beboer kan vurderes som ret betydningsfulde. Delegation af dispensationskompetence vil antagelig især kunne tænkes til grundejerforeninger for parcelhus- og sommerhusområder, hvor området grundejere har pligt til at være medlem af foreningen, til andelsboligforeninger og til beboerforeninger i større almennyttigt byggeri, som er omfattet af en lokalplan.«

Kommunalbestyrelsen kan bemyndige grundejerforeningen til kun at meddele visse typer dispensationer, ligesom kommunalbestyrelsen når som helst må kunne tilbagekalde sin bemyndigelse helt eller delvis.

Som eksempler på lempelser, der kan meddeles af en grundejerforening, kan nævnes dispensation fra bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og placering, dispensation fra bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden samt dispensation fra bestemmelserne om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

Hvis en forening ikke behandler en ansøgning om dispensation inden for en rimelig tid, må kommunalbestyrelsen være berettiget til at overtage sagen, idet kommunalbestyrelsen også kan tilbagekalde bemyndigelsen (helt eller delvis).

Bemyndigelsen bør gives i en skrivelse til grundejerforeningen. Optages bemyndigelsen i en lokalplan, vil det nemlig betyde, at ændring eller tilbagekaldelse kun kan ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Med hensyn til formuleringen af bemyndigelsen henvises til eksemplet i bilag 3.

Grundejerforeningens behandling og afgørelse af en dispensationssag følger som udgangspunkt de samme regler som dem, der er gældende for kommunalbestyrelsens behandling af dispensationssager.

### 3. Naboorientering

Fra bestemmelser, der tilgodeser naboers eller andre omboendes interesser, kan dispensationer først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at ejerne af og lejerne i de tilgrænsende ejendomme er blevet oplyst om, hvortil der søges dispensation. Kommunalbestyrelsen – men ikke en grundejerforening – kan gøre sin behandling af en ansøgning om dispensation afhængig af, at ansøgeren giver disse oplysninger til en videre kreds af ejere eller lejere, der skønnes at have interesse i, hvordan sagen afgøres (§ 47, stk. 5).

De pågældende skal høres, men der kræves ikke samtykke fra dem.

### 4. Betingelser

Der kan knyttes betingelser til en dispensation, og disse er i henhold til § 47, stk. 7, bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen, uden hensyn til hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader på ejerens bekostning tinglyse betingelser, som angår benyttelse af eller anden rådighed over en ejendom eller dele af denne. Tinglysningen har kun oplysende funktioner.

### 5. Klage og søgsmål

Kommuneplanlovens almindelige klage regler findes i § 48, hvorefter kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til loven kun kan påklages til planstyrelsen for så vidt angår retlige spørgsmål (se bekendtgørelse nr. 343 af 21. juli 1980 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til planstyrelsen). Det er altså kun spørgsmål om formelle fejl, der kan klages over. Det vil sige, at kommunalbestyrelsens afgørelse af, om dispensation bør meddeles, *ikke* kan påklages, når det i øvrigt er kommunalbestyrelsen, der har dispensationskompetencen.

Der er ingen klagefrist, og klage kan foretages af enhver, der har den fornødne retlige interesse.

Hvis en afgørelse er truffet af en forening efter bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen, kan afgørelsen derimod efterprøves af kommunalbestyrelsen, både for så vidt angår retlige og skønsmæssige spørgsmål.

Samtidig har man indført en klagefrist på 4 uger fra foreningens afgørelse.

Når kommunalbestyrelsen har afgjort klagesagen, kan kommunalbestyrelsens afgørelse kun påklages efter den almindelige klage regel, jfr. ovenfor. Klagesystemet er nærmere omtalt i pkt. 20 i miljøministeriets cirkulære nr. 39 af 11. februar 1977 (opsamlingscirkulæret).

Normalt skal søgsmål for domstolene til prøvelse af beslutninger, der er truffet af kommunalbestyrelsen i henhold til kommuneplanloven, anlægges inden 6 måneder efter, at beslutningen er meddelt den pågældende, jfr. lovens § 49, stk. 1. Hvis beslutningen imidlertid er truffet af en forening efter bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen, kan søgsmål ikke anlægges, før klageadgangen til kommunalbestyrelsen i henhold til § 48, stk. 3, er udnyttet, jfr. § 49, stk. 2.

Da der således på to punkter, nemlig klagefrist og søgsmålsfrist, er en afvigelse fra de almindelige regler, når en dispensationsafgørelse er truffet af en forening efter bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen, foreskriver § 48, stk. 3, at foreningens afgørelse skal indeholde oplysning om klagefristen, om til hvem klage kan indgives samt om bestemmelsen i § 49, stk. 2.

Retsvirkningen af at foreningens afgørelse ikke indeholder de krævede oplysninger om klagefrist m.v., må være, at 4-ugers fristen først kan regnes fra det tidspunkt, hvor oplysningerne foreligger.

## IV. Standardbestemmelserne med kommentarer

### Standard-lokalplanbestemmelse

**Grundejerforeningens navn, hjemsted, område, medlemskreds og stiftelse.**

§ A 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område (område . . . . . i lokalplanen).

§ A 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område (område . . . . . i lokalplanen) skal være medlemmer af »Grundejerforeningen . . . . .«

### Standard-vedtægtsbestemmelse

### Kommentarer til standard-bestemmelserne

**Standardlokalplanbestemmelse § A 1** bygger på formulering 11.1. i planstyrelsens »Vejledning i kommuneplanlægning nr. 2, Lokalplaners indhold«. Det er dog fundet mest hensigtsmæssigt at erstatte ordet »grunde« i formulering 11.1. med ordet »ejendomme«.

Som følge af bestemmelsen i kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13, hvorefter der alene ved lokalplan kan foreskrives pligt til oprettelse af grundejerforening med medlemspligt for »nye« områder, kan det i det enkelte tilfælde være nødvendigt at afgrænse området for grundejerforeningen til en del af lokalplanområdet, jfr. også planstyrelsens »Vejledning i kommuneplanlægning nr. 4«, side 28. § A 1 er derfor udformet alternativt med henblik på en sådan situation.

**Standardbestemmelse § A 2** er udformet med henblik på den situation, hvor pligten efter lokalplanen er en pligt til at indmelde sig i en eksisterende grundejerforening.

Hvis der allerede eksisterer en velfungerende grundejerforening op til det område, som ønskes lokalplanlagt, kan det nemlig i det konkrete tilfælde være mere hensigtsmæssigt i lokalplanen at foreskrive en pligt for de enkelte ejendomsjere til at være medlem af denne eksisterende forening fremfor at kræve oprettelse af en helt ny grundejerforening inden for lokalplanområdet.

Det må imidlertid være en forudsætning for anvendelsen af § A 2, at den eksisterende grundejerforenings formål ligger inden for rammerne af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13. Eller sagt med andre ord: Der må ikke ved anvendelsen af § A 2 pålægges den enkelte ejendomsjer større forpligtelse i relation til en grundejerforening, end der kunne være pålagt ved krav i en lokalplan om oprettelse af en ny grundejerforening f.eks. ved anvendelse af formuleringen i § A 1.

Det afgørende for, om en eksisterende grundejerforening på denne måde skal udvides, må være, om det således ændrede område for grundejerforeningen udgør en hensigtsmæssig enhed i relation til de fællesopgaver, som grundejerforeningen har til opgave at udføre.

I øvrigt må der træffes en aftale med den eksisterende grundejerforening herom, medmindre der er hjemmel for kommunen til at fremsætte kravet i lokalplan (jfr. standardlokalplanbestemmelse § B, stk. 1) eller i servitut, der gælder for den pågældende grundejerforening.

## § B.

**Stk. 1.** Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

**Stk. 2.** Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

**Standardbestemmelse § B** handler om udvidelse, sammenslutning og opdeling af den grundejerforening, som etableres på baggrund af lokalplanen.

Standardbestemmelsen er medtaget for at imødekomme det behov for at kunne justere området for grundejerforeningen, der kan opstå med tiden.

**Stk. 1** i § B åbner mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at grundejerforeningens område skal udvides til også at omfatte én eller flere tilgrænsende ejendomme.

Af hensyn til sikringen af, at området for grundejerforeningen bevarer en hensigtsmæssig geografisk sammenhæng, er det fundet nødvendigt at foreskrive, at de ejendomme, der skal optages i grundejerforeningen, skal grænse op til foreningens område.

Kommunalbestyrelsens mulighed for på denne måde at kræve, at en eksisterende grundejerforening skal udvides til også at omfatte én eller flere tilgrænsende ejendomme, kan ske på flere måder.

For det første kan kommunalbestyrelsen ved lokalplan for »nye« områder med hjemmel i § 18, stk. 1, nr. 13, kræve, at de pågældende ejendomme skal optages i den eksisterende grundejerforening. Dertil kan kommunalbestyrelsen anvende standardbestemmelse § A 2.

For det andet kan kommunalbestyrelsen – hvis betingelserne for at bringe § 18, stk. 1, nr. 13, i anvendelse ikke er opfyldt – muligvis få de pågældende ejere til frivilligt at søge om optagelse i den eksisterende forening.

For det tredje kan kommunalbestyrelsen – i forbindelse med kommunens ejendomssalg – ved servitutpålæg sikre, at ejeren af den pågældende ejendom optages i den eksisterende grundejerforening.

**Stk. 2** i § B tager sigte på de situationer, hvor det efter oprettelsen af grundejerforeninger viser sig hensigtsmæssigt at ændre området for disse foreninger enten ved at sammenslutte to eller flere foreninger eller ved at opdele de eksisterende foreninger i to eller flere foreninger.

Ved at optage stk. 2 i lokalplanen sikrer kommunalbestyrelsen sig muligheden for senere at kunne foretage sådanne områdemæssige ændringer og justeringer for grundejerforeningerne.

Det er en forudsætning for anvendelsen af stk. 2 til sammenslutning af to eller flere grundejerforeninger, at områderne for de pågældende grundejerforeninger grænser op til hinanden, og at der eksisterer et pligt-mæssigt medlemskab til de enkelte foreninger, hvad enten denne pligt så udspringer af en privat servitut eller af en lokalplan. Det må endvidere være en forudsætning, at de foreninger, der sammensluttes, har samme formål (opgaver).

Specielt i store grundejerforeninger kan det vise sig, når foreningerne har virket i en periode, at der inden for den enkelte forenings område eksisterer fællesanlæg eller fællesopgaver, som er årsag til, at der naturligt opstår forskellige interesseområder i foreningen. Det

§ C. Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.

kan derfor være hensigtsmæssigt at opdele foreningen, således at de herved opståede nye foreninger afgrænses i overensstemmelse med disse interesseområder.

Hvis det – trods forskellige interesseområder – alligevel klart må anses for hensigtsmæssigt, at området kun har en enkelt grundejerforening, kan man i stedet for at foretage en egentlig opdeling af foreningen vælge at inddele den eksisterende grundejerforening i underafdelinger, jfr. herom under kommentaren til standardvedtægtens § 18.

**Standardbestemmelse i § C** omhandler tidspunktet for grundejerforeningens stiftelse.

I den foreslåede bestemmelse har man forladt de hidtil anvendte bestemmelser i grundejerforeningsvedtægter, hvorefter grundejerforeningen f.eks. senest skal oprettes, når en vis procentdel udstykkede grunde er solgt, og når kommunalbestyrelsen kræver det, jfr. f.eks. planstyrelsens »Vejledning nr. 2«, formulering 11.2.

Formuleringen i § C lader det alene være op til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om tidspunktet for grundejerforeningens stiftelse.

Grundejerforeningen bør imidlertid ikke stiftes, før en større del af de fremtidige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet er kendt.

§ C tager ikke stilling til, hvem der rent praktisk skal tage skridt til, at grundejerforeningen stiftes.

Som overvejende hovedregel er det formentlig mest hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelsen påtager sig denne opgave.

Dette hænger sammen med, at man netop ved kommuneplanloven har bestræbt sig på at skabe mulighed for at forlade den før kommuneplanloven gældende praksis, hvor pligten til at danne grundejerforeninger udsprang af servitutbestemmelser, som blev pålagt ejendommene af udstykkeren, som således også var bestemmende med hensyn til afgrænsningen af foreningens område.

Situationen efter kommuneplanloven er den, at det er kommunalbestyrelsen, der ved lokalplanlægningen etablerer pligten til at stifte grundejerforeningen, og som også derved samtidig afgrænser området for foreningen. Det synes derfor mest naturligt, at kommunalbestyrelsen i konsekvens heraf også påtager sig den praktiske stiftelse af grundejerforeningen.

Selve stiftelsen af grundejerforeningen kan f.eks. ske ved, at kommunen indkalder de pågældende grundejere til et møde, hvor man – f.eks. på baggrund af på forhånd udsendt materiale – orienterer om grundejernes pligter og rettigheder i relation til grundejerforeningen. På mødet kan kommunen eventuelt stimulere til nedsættelse af én eller flere arbejdsgrupper, som på baggrund af standardformuleringer m.v. kan få til opgave at udarbejde et udkast til vedtægt for foreningen. Når dette er tilvejebragt, kan der på kommunens foranledning indkaldes til den stiftende generalforsamling.

**Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted.**

§ 1. Foreningens navn er »Grundejerforeningen .....«

§ 2. Foreningens hjemsted er ..... kommune under ..... ret, der er foreningens værneting.

**Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds.**

§ 3. Stk. 1. Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan nr. .... for ..... kommune (område ..... i lokalplan nr. .... for ..... kommune).

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 4. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

**Standardvedtægtens § 1** omhandler grundejerforeningens navn.

I foreningens navn bør ordet »grundejerforening« altid indgå.

Ved optagelse i det foreningsregister, der er oprettet med baggrund i lov nr. 100 af 31. marts 1926 om foreningsregistreret, opnås eneret til benyttelse af foreningens navn og kendetegn, jfr. lovens § 1.

**Standardvedtægtens § 2** handler om grundejerforeningens hjemsted og værneting.

Foreninger har efter retsplejelovens § 238 hjemting i den retskreds, hvor deres hovedforretningslokale er, eller når sådant ikke kendes og ikke erfares ved henvendelse til politiet, hvor et af bestyrelsesmedlemmerne bor.

Landets inddeling i retskredse fremgår af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 489 af 7. december 1979 om landets inddeling i underretskredse m.v. med senere ændringer.

**Standardvedtægtens § 3** omhandler grundejerforeningens geografiske område.

**Stk. 1** i § 3 er hovedbestemmelsen om grundejerforeningens geografiske område, jfr. standardlokalplanbestemmelse § A 1.

Da de enkelte ejendomme ved angivelse af matrikelnummer er opregnet i selve lokalplanen, er det uforment også at opregne de enkelte matrikelnumre i vedtægten for grundejerforeningen.

**Stk. 2** i § 3 er hjemlet i standardlokalplanbestemmelse § B, stk. 1. Der henvises til kommentaren til denne.

**Stk. 3** og **stk. 4** i § 3 er hjemlet i standardlokalplanbestemmelse § B, stk. 2. Der henvises til kommentaren til denne.

I **standardvedtægtens § 4** fastsættes, hvem der er medlemmer af grundejerforeningen.

Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som ligger inden for grundejerforeningens område.

Også kommunen, amtet, staten, selskaber og andre juridiske personer kan således efter den anvendte formulering være medlem af grundejerforeningen. Det



**§ 5. Stk. 1.** Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om, at foreningens område skal udvides således, at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

**Stk. 2.** Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

afgørende er, hvem der er skødehaver til den enkelte ejendom.

Det kan muligvis være et kommunalt ønske at holde ejendomme i kommunens eje uden for pligten til medlemskab af grundejerforeningen.

Med baggrund i lighedsgrundsætninger er det imidlertid fundet, at det næppe er muligt i lokalplanen at undtage ejendomme fra kravet om medlemskab af grundejerforeningen, alene fordi de er i offentligt eje.

Som følge af bestemmelsen om lokalplanens retsvirkninger i kommuneplanlovens § 31, hvorefter lokalplanen ikke kan gribe ind i lovligt, eksisterende forhold, vil medlemskab normalt først indtræde, når der foretages dispositioner, der indebærer en ændring i den hidtidige anvendelse af ejendommen, jfr. ovenfor side 12.

**Standardvedtægts § 5** omhandler de situationer, hvor grundejere uden for foreningens område selv ønsker at blive medlem af grundejerforeningen, eller hvor foreningen selv ønsker at slutte sig sammen med én eller flere foreninger, samt hvor foreningen selv ønsker at opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Af hensyn til grundejerforeningens opgavers nære tilknytning til den fysiske planlægning er det fundet nødvendigt i **stk. 1** at gøre det til et krav for såvel en optagelse af nye medlemmer i foreningen, som en sammenslutning af foreninger med én eller flere andre grundejerforeninger, at de pågældende ejendomme fysisk grænser op til foreningens område. Herved opnås, at foreningens område altid udgør et sammenhængende geografisk hele.

Da sådanne beslutninger kan have vidtgående betydning for foreningens virke, herunder for foreningens økonomi, er det fundet nødvendigt i bestemmelsen at stille krav om, at sådanne udvidelser og opdelinger kræver kvalificeret flertal på generalforsamlingen, jfr. standardvedtægts § 24, stk. 1-2.

Kravet i **stk. 2** om, at generalforsamlingens beslutning tillige kræver kommunalbestyrelsens godkendelse, er en konsekvens af, at grundejerforeningsvedtægten er godkendt af kommunalbestyrelsen, jfr. standardlokalplanbestemmelse § F og standardvedtægt § 24, stk. 3, og kommentaren hertil.

Herved kan kommunalbestyrelsen sikre sig, at der ikke som følge af foreningens udvidelse med deraf følgende yderligere belastning af fællesanlæg og fællesarealer stilles nye uforudsete krav til kommunalbestyrelsens planlægnings- og anlægsvirksomhed.

Kommunalbestyrelsen kan også herved sikre sig, at foreningens område har en hensigtsmæssig afgrænsning i relation til varetagelsen af de fællesopgaver, der er henlagt til foreningen.

**Stk. 3.** Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

Ved **stk. 3** i § 5 er det gjort til en betingelse for frivillige tilslutninger til den eksisterende grundejerforening, at den pågældende grundejer forpligtes til at opretholde sit medlemskab af grundejerforeningen, når han har indmeldt sig.

Denne forpligtelse er det også fundet nødvendigt at udstrække til de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme.

Disse bestemmelser i standardgrundejerforeningsvedtægten er nødvendige, da grundejerforeningens virksomhed og økonomi efter en sådan udvidelse baseres på det udvidede område for foreningen, hvorfor eventuel udmeldelse kan give uforudsete økonomiske problemer for foreningen.

I forlængelse heraf er det endvidere fundet nødvendigt at kræve, at den således opståede pligt for den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejendom til at være medlem af grundejerforeningen tinglyses servitutstiftende på ejendommen.

Det er formentlig hensigtsmæssigt, at såvel grundejerforeningen som kommunalbestyrelsen ind sættes som påtaleberettiget i servitutten.

I de situationer, hvor en sådan servitutbestemmelse kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter kommuneplanlovens § 36, bør et sådant § 36-samtykke gives samtidig med den ønskede godkendelse i henhold til vedtægtens § 5, stk. 2.

### Grundejerforeningens formål og opgaver.

**§ D. Stk. 1.** Grundejerforeningen skal forestå /etablering/ drift og vedligeholdelse af de i § ..., stk. ..., og § ..., stk. ..., nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

**Stk. 2. (Stk. 1)** Grundejerforeningen skal /i øvrigt/ udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### Grundejerforeningens formål og opgaver

**Standardlokalplanbestemmelse § D** omhandler grundejerforeningens formål og opgaver.

Der skal altid medtages en formålsbestemmelse for grundejerforeningen i lokalplanen, hvis denne foreskriver oprettelse af en grundejerforening.

Bestemmelsen i § D er formuleret bredt, for at der til stadighed skal være mulighed for at henlægge opgaver til grundejerforeningen.

I denne forbindelse kan man rejse spørgsmålet om, hvilke opgaver der kan henlægges til en grundejerforening ved en lokalplan.

Udgangspunktet for besvarelsen af dette spørgsmål er § 18, stk. 1, nr. 13, i kommuneplanloven, der udtaler, at der for de i nr. 13 nævnte områder i lokalplanen kan indsættes en bestemmelse om oprettelse af grundejerforeninger, »herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg«.

Loven indeholder således ingen nærmere eksemplifikation af, hvilke opgaver der ved lokalplanlægningen kan henlægges til foreningen.

Et af formålene med at etablere en hjemmel for kommunalbestyrelsen til i en lokalplan at foreskrive en pligt for de pågældende grundejere til at være medlem af en grundejerforening, er efter forarbejderne til kommuneplanloven at sikre, at der ikke længere – f.eks. i forbindelse med udstykninger – er behov for stiftelse af privatretlige servitutter om grundejerforeningsforhold. Man kan således sige, at det er hensigten med kommuneplanloven, at reguleringen også af

spørgsmålet om grundejerforeningsmedlemskab i videst muligt omfang bør ske offentligretligt gennem lokalplanlægning i stedet for privatretligt gennem servitutregulering.

Med dette udgangspunkt kan man i de tilfælde, hvor der ifølge lokalplanen er pligt til medlemskab af en grundejerforening, til grundejerforeningen henlægge de opgaver, der er naturlige og sædvanlige for grundejerforeninger.

**Stk. 1** i standardformulering § D tager sigte på en nøjagtig angivelse af de konkrete opgaver, som grundejerforeningen skal forestå.

Stk. 1 er udarbejdet med udgangspunkt i planstyrelsens »Vejledning nr. 2«, formulering 11.3. og planstyrelsens »Vejledning nr. 4«, side 28, § 11, stk. 2.

Stk. 1 er hovedbestemmelsen om grundejerforeningens formål. Bestemmelsen bør altid medtages, hvis foreningen skal etablere og/eller forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg. Bestemmelsen forudsætter, at det andetsteds i lokalplanen fastlægges, hvilke arealer og anlæg der skal tjene fælles funktioner, ligesom lokalplanen i øvrigt må angive rammerne for de fællesfunktioner, der kan udøves på de pågældende arealer. Er der ikke fællesarealer og -anlæg, som foreningen skal administrere, bliver stk. 2 til stk. 1.

**Stk. 2** i § D er i modsætning til stk. 1 en generel bestemmelse, der tager sigte på at omfatte de opgaver, som i medfør af kommuneplanloven og anden lovgivning kan henlægges til grundejerforeningen.

Udøvelsen af kompetencen efter lovens § 47, stk. 3, til at meddele mindre betydende dispensationer er således omfattet af § D, stk. 2.

### Kap. 3. Foreningens formål og opgaver.

**§ 6. Stk. 1.** Grundejerforeningen /forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og/ udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

**Standardvedtægts § 6, stk. 1,** er udformet på baggrund af standardbestemmelserne § D, stk. 1 og stk. 2.

Der skal altid i standardvedtægten medtages en formålsbestemmelse, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om grundejerforeningens formål. Standardbestemmelsens anvendelsesområde kan aldrig være større, end der er skabt hjemmel for i lokalplanen.

Anvendelsen af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13, overflødig gør ikke anvendelsen af § 18, stk. 1, nr. 11 og nr. 12, eller byggelovens § 4, stk. 3.

Principielt kan bestemmelserne i nr. 11, nr. 12 og nr. 13 og byggelovens § 4, stk. 3, anvendes uafhængigt af hinanden. Imidlertid vil det ofte være naturligt at anvende nr. 13 som en følge af beslutninger i henhold til nr. 11 og nr. 12.

Det kan med hjemmel i de omtalte bestemmelser i kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 11 og 12, ved lokalplan sikres, at fællesanlæg m.v. etableres, forinden ibrugtagningstilladelse meddeles. Hvis et sådant krav senere fraviges ved en dispensation, bør det ske mod sikkerhedsstillelse i form af depositum, indbetaling til etableringsfond, bankgaranti eller lignende.

**Stk. 3.** (Stk. 2) Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

**Stk. 2.** Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

**Stk. 4.** (Stk. 3) Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

**Stk. 3.** Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

**Stk. 5.** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § ..., stk. ..., nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

I byggerlovens § 4, stk. 3, er der direkte hjemmel for kommunen til at stille krav om sikkerhed i situationer, hvor en lokalplan indeholder bestemmelse om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

**Stk. 3 i lokalplanbestemmelse § D** giver grundejerforeningen kompetence til at varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Efter **standardvedtægtens § 6, stk. 2**, overlades det til grundejerforeningen at fastlægge det nærmere omfang af disse opgaver ved generalforsamlingsbeslutning. Beslutningen træffes ved simpelt flertal, da andet ikke fremgår af bestemmelsen.

Kommunen kan på baggrund af sådanne beslutninger benytte grundejerforeningen som »kommunikationsled« i forhold til alle de ejendomme, som ligger inden for foreningens område.

**Stk. 4 i § D** giver grundejerforeningen hjemmel til at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige til udførelsen af de opgaver, som er henlagt til grundejerforeningen. Midlerne kan fremskaffes ved opkrævning af medlemsbidrag, ved optagelse af lån eller ved en kombination af dette.

Stk. 4 giver også hjemmel for, at grundejerforeningen kan kræve fornøden sikkerhed hos de enkelte medlemmer for eventuelle lån.

Den til standardlokalplanbestemmelse § D, stk. 4, svarende bestemmelse i grundejerforeningsvedtægten findes i **standardvedtægtens § 6, stk. 3**.

Det er således fundet nødvendigt også i kapitlet om foreningens formål og opgaver at medtage en bestemmelse, der angiver rammerne for medlemmernes økonomiske forpligtelser i forhold til foreningen, jfr. i øvrigt standardvedtægtens §§ 8-11.

Det er fundet at ligge i det forhold, at der i § 18, stk. 1, nr. 13, i kommuneplanloven er hjemmel til at foreskrive en pligt til medlemskab af en grundejerforening og samtidig i lokalplanen at træffe bestemmelse om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, at der i lokalplanen og dermed også i grundejerforeningsvedtægten kan fastsættes bestemmelser om fremskaffelse af de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver. Hvis dette ikke var tilfældet, ville § 18, stk. 1, nr. 13, ikke kunne anvendes i praksis.

Der henvises i øvrigt til kommentaren til standardvedtægtens § 8 og § 9.

**Standardlokalplanbestemmelse § D, stk. 5**, forpligter grundejerforeningen til at tage skøde på de i lokalplanen nærmere angivne fællesarealer, som skal etableres og/eller drives af grundejerforeningen.

Bestemmelsen forudsætter, at der andetsteds i lo-

§ E. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§ 7. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

#### Kap. 4. Medlemmernes forhold til foreningen.

§ 8. Stk. 1. Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

Stk. 2. Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

kalplanen nærmere er angivet de pågældende fællesarealer og fællesanlæg. Grundejerforeningens overtagelse af f.eks. private fællesveje kan også ske ved anvendelse af denne bestemmelse. Bestemmelsen giver ikke grundejerforeningen noget krav på at få skøde på fællesarealerne, hvis der er tale om en privat udstykning. Udstykkerens forpligtelse til at overdrage fællesarealer må fastslås i skøderne. Men kommunen må eventuelt kunne ekspropriere efter kommuneplanlovens § 34 med henblik på overdragelse af fællesarealet til grundejerforeningen.

I standardlokalplanbestemmelse § E er det foreskrevet, at grundejerforeningens virksomhed må udføres uafhængigt af partipolitiske interesser.

§ 7 i standardgrundejerforeningsvedtægten er udformet i overensstemmelse hermed.

Baggrunden for disse bestemmelser er, at grundejerforeninger undertiden engagerer sig partipolitisk. Et sådant engagement er imidlertid ikke i overensstemmelse med det forhold, at der består en pligt for den enkelte ejer til at være medlem af grundejerforeningen.

Det understreges, at anvendelsen af formuleringen »partipolitiske interesser« ikke udelukker, at grundejerforeningen udøver en virksomhed i forhold til kommunen, der har politisk karakter uden at være partipolitisk, f.eks. i planlægnings spørgsmål eller på andre områder, som ligger inden for foreningens opgaver. En sådan virksomhed vil derimod ofte være en naturlig opgave for en grundejerforening og helt i overensstemmelse med grundtanken i kommuneplanloven.

#### Medlemmernes forhold til foreningen

Standardvedtægtens § 8, stk. 1, er en bemyndigelse med baggrund i standardlokalplanens § D, stk. 4, til generalforsamlingen til at træffe afgørelse af, om finansieringen af de opgaver, der er henlagt til foreningen, alene skal ske ved opkrævning af bidrag hos de enkelte medlemmer, eller om opkrævning af sådanne bidrag skal kombineres med, at foreningen optager lån.

Om sikkerhed for eventuelt lån henvises til § 10, stk. 3, og kommentaren hertil.

Stk. 2 i § 8 fastslår på den anden side det enkelte medlems pligt til at betale de bidrag, der på denne måde fastsættes af generalforsamlingen.

Det er efter den valgte brede formulering i stk. 2 alene op til generalforsamlingen at fastlægge betegnelsen for bidraget, herunder om en del af bidraget skal betegnes som kontingent.

Om et eventuelt specielt bidrag (indskud) henvises til standardvedtægtens § 9, stk. 4, og kommentaren hertil.

Fastsættelsen af størrelsen af bidraget finder sted på generalforsamlingen på baggrund af et af bestyrelsen

udarbejdet budgetforslag, jfr. standardvedtægtens § 14, stk. 6, nr. 5. Generalforsamlingens beslutning træffes ved simpelt flertal, da andet ikke er anført i vedtægten.

Bidraget er således i virkeligheden et budgetmæssigt à conto bidrag, og der vil ikke ved regnskabsårets afslutning finde en endelig afregning i forhold til det enkelte medlem sted med henblik på eventuel tilbagebetaling eller yderligere betaling.

Det er derimod forudsat, at der korrigeres for eventuelle over- eller underskud ved generalforsamlingens vedtagelse af budget og medlemsbidrag for det næste regnskabsår.

Hvis grundejerforeningen administrerer varmforsyningen, f.eks. i form af en fjernvarmecentral, vil det derimod være hensigtsmæssigt at opkræve et specielt à conto varmebidrag for udgifterne til varme og varmt vand med henblik på en endelig afregning i forhold til det enkelte medlem, når det endelige varmeregnskab foreligger.

Afgørelsen om, hvornår medlemsbidraget skal betales, træffes af generalforsamlingen. Afhængigt af omfanget af de opgaver, der er henlagt til foreningen og dermed størrelsen af medlemsbidraget, kan der træffes beslutning om, hvorvidt bidraget skal betales som et årligt engangsbidrag eller i rater.

Om betalingsmåden henvises til standardvedtægtens § 22, stk. 1.

**Stk. 3.** Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

**Stk. 3 og stk. 4** i § 8 omhandler virkningen af manglende rettidig betaling.

Det er fundet ufornuddent at angive i vedtægten, at medlemmernes restancer til foreningen kan inddrives ad retslig vej, da denne mulighed jo står åben for foreningen, uanset om der er vedtægtsbestemmelse herom.

Det er derfor ej heller fundet hensigtsmæssigt at tage stilling til i vedtægten, om der, inden en sådan retslig inddrivelse kan iværksættes, skal finde en skriftlig påmindelse sted over for det pågældende medlem om inden en vis frist at berigtige restancen.

Foreningen må i sådanne tilfælde, hvor medlemmer er i restance, lade kravet gå til incasso, opnå dom og foretage tvangsfuldbyrdelse på denne baggrund, det vil sige foretage udlæg i ejendommen og tvangsrealisere denne. Såfremt foreningen ikke opnår dækning på tvangsauktionen, må det antages, at foreningen kan rejse kravet som et personligt krav, såvel mod den tidligere ejer som mod den nye ejer, jfr. standardvedtægtens § 11, stk. 2. Foreningens krav er således ikke et krav, der kan forlanges betalt uden for budsummen på tvangsauktionen i lighed med de pantekrav, der er sikret fortrinspanteret ved speciel lov-hjemmel.

Adgangen til almindelig retslig inddrivelse af restancer, eventuelt med benyttelse af tvangsauktion, kombineret med bestemmelsen i standardvedtægtens § 11, stk. 2, om at den nye ejer vil hæfte for en tidligere ejers restancer, må normalt antages at give foreningen den fornødne sikkerhed.

Det må i denne forbindelse bemærkes, at der i stan-

dardvedtægtens § 6, stk. 3, må antages at være hjemmel til, at grundejerforeningen kan vedtage og kræve tinglyst en pantstiftende deklARATION på de enkelte ejendomme til sikkerhed for den enkelte ejendoms forpligtelser overfor foreningen. Deklarationen indhold vil være generalforsamlingens beslutning om sikkerhedsstillelsen.

De ovenfor anførte konsekvenser for det enkelte medlem af manglende betaling, kombineret med den nye ejers medhæftelse for restancer, vil formentlig overflødig gøre grundejerforeningens krav om pant. Når der alligevel i standardvedtægten er fastlagt bestemmelse herom, skyldes det, at det næppe kan udelukkes, at långivende pengeinstitutter vil fremsætte krav herom.

Selv om der ikke i standardvedtægten er indeholdt en regel, hvorefter bestyrelsen kan yde det enkelte medlem henstand, udelukker det selvfølgelig ikke, at der ydes en sådan henstand med betaling, eventuelt inden for nærmere af generalforsamlingen fastlagte rammer.

**Stk. 4.** Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

Det fremgår af **stk. 4** i § 8, at det også er gjort til en følge af manglende rettidig betaling af skyldige beløb til foreningen, at det pågældende medlem både mister sin stemmeret på generalforsamlingen og sin valgbarhed til tillidshverv i foreningen.

Med den valgte formulering er det afgørende for, om disse retsvirkninger er indtrådt, om medlemmet er i restance til foreningen på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse.

**§ 9. Stk. 1.** Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

**Standardvedtægtens § 9** indeholder de nærmere regler om bidrag og indskud til foreningen.

Bidragsforpligtelsen for det enkelte medlem indtræder efter formuleringen af **stk. 1** fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen, hvad enten denne indtræder ved foreningens stiftelse eller senere.

Af **stk. 1** fremgår, at bidraget til foreningen fastsættes for den enkelte ejendom, uanset hvor mange ejendomme det enkelte medlem ejer.

Denne bestemmelse om bidragspligt for hver ejendom, uanset om medlemmet ejer flere ejendomme, er fundet nødvendig for at sikre, at der sker en ligelig fordeling mellem samtlige ejendomme af udgifterne til varetagelsen af foreningens opgaver.

**Stk. 2.** Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

For de tilfælde, hvor der på en ejendom er opført bebyggelser, der indeholder mere end én boligenhed, fastlægger **stk. 2**, at bidragsforpligtelsen sættes i forhold til antallet af boligenheder, idet der skal betales bidrag til foreningen for hver boligenhed.

Bestemmelsen i **stk. 2** tager sigte på de situationer, hvor ejendomme ejes af ejerlejligheds- eller andelsboligforeninger og på de situationer, hvor der sker udlejning af boligenheder inden for området.

I de situationer, hvor der er tale om andelsboliger eller ejerlejligheder, påhviler bidragsforpligtelsen den pågældende forening.

I tilfælde, hvor der er tale om udlejning af boligen-

**Stk. 3.** Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.

**Stk. 4.** Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

**§ 10. Stk. 1.** I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med  $\frac{2}{3}$  majoritet, jfr. § 24, stk. 1, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

**Stk. 2.** I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

heder, påhviler forpligtelsen ejeren af den pågældende ejendom.

Det fremgår af **stk. 3**, at udgangspunktet er, at der skal betales lige store bidrag, hvad enten bidragspligten vedrører selve ejendommen eller boligenheder herpå, samt at bidragene ikke er differentieret inden for henholdsvis ejendommene og boligenhederne.

Generalforsamlingen kan dog med simpelt flertal fravige dette lighedsudgangspunkt, men kan selvfølgelig ikke herved tilsidesætte almindelige lighedsgrundsætninger.

Eksempelvis kan man ikke udelukke, at det vil være hensigtsmæssigt at fravige lighedsudgangspunktet, hvor visse fællesfaciliteter ikke står til rådighed for alle medlemmer, eller at enkelte ejendomme udøver et særligt slid på fællesanlæg.

**Stk. 4** tager sigte på de situationer, hvor forpligtelsen til at betale bidrag til foreningen først indtræder efter foreningens stiftelse uden dog – som ved normalt ejerskifte – at være omfattet af standardvedtægts § 11, stk. 2.

Det er ud fra et lighedssynspunkt fundet rigtigst på denne måde i **stk. 4** at skabe hjemmel for fastsættelsen af specielle bidrag (indskud), som skal erlægges til foreningen, **når** forpligtelsen til at indmelde sig i foreningen først opstår efter foreningens stiftelse, **når** nye ejendomme tilsluttes foreningen, jfr. § B, **når** nye ejendomme opstår ved udstykning, og **når** der opføres nye boligenheder på ejendommene.

Kun på denne måde kan det sikres, at de enkelte ejendomme og boligenheder bidrager med ensartede andele til foreningens investeringer.

Størrelsen af dette specielle medlemsbidrag må formentlig justeres årligt på den ordinære generalforsamling, jfr. også standarddagsordenens nr. 5 i § 14, stk. 6.

Første punktum i **standardvedtægts § 10, stk. 1**, indeholder den normale bestemmelse om foreningsmedlemmernes manglende hæftelse i forhold til tredjemand udover deres andele i foreningens formue.

Hvis andet punktum i **stk. 1** medtages, betyder det, at der for medlemmerne kan opstå en personlig og solidarisk hæftelse for foreningens gæld i de situationer, hvor foreningen har optaget lån i et pengeinstitut, som kræver en sådan hæftelse. For solidarisk hæftelse kræves det yderligere, at en sådan hæftelse skal være vedtaget af generalforsamlingen med  $\frac{2}{3}$  majoritet.

Den solidariske hæftelse for medlemmerne kan eventuelt begrænses ved, at der i vedtægten eller ved generalforsamlingsbeslutning fastlægges et størstebeløb for foreningens lån med en sådan hæftelse.

Pro rata-reglen i **stk. 2** er identisk med den normalt anvendte vedtægtsregel om medlemmers hæftelse i forhold til grundejerforeninger.



**Stk. 3.** Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

**Stk. 4.** Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

**§ 11. Stk. 1.** Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

**Stk. 2.** Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer overfor foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

**Stk. 3.** Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.

**§ 12. Stk. 1.** Et medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

**Stk. 3** giver generalforsamlingen bemyndigelse til at træffe beslutning om, at det enkelte medlem skal stille sikkerhed for de lån foreningen måtte optage i långivende pengeinstitut.

Formen for sikkerhedsstillelsen vil afhænge af det pågældende pengeinstitut.

Et krav om sikkerhed vil normalt kun være aktuelt, hvor der ikke er solidarisk hæftelse. Men hvis der er tale om betydelige beløb for det enkelte medlem, bør der være hjemmel for foreningen til at efterkomme et krav fra långiver om sikkerhedsstillelse.

**Stk. 4** indeholder en bemyndigelse for generalforsamlingen til at træffe beslutning om, at det enkelte medlem skal stille en sikkerhed for foreningens krav til enhver tid mod det pågældende medlem.

Formen for sikkerhedsstillelsen fastsættes af generalforsamlingen og vil formentlig ofte være et mindre ejerpantebrev i den enkelte ejendom.

Der henvises i øvrigt til det ovenfor under kommentaren til standardvedtægtens § 6, stk. 3, anførte.

I **standardvedtægtens § 11, stk. 1**, er det fastlagt, at det enkelte medlem efter sin udtræden af foreningen afskæres fra at rette krav mod foreningens formue.

Bestemmelsen tager sigte på at fastslå, at foreningen ikke skal få administrative eller økonomiske problemer ved ejerskifte. Det er således også fundet, at det forhold at pligten til medlemsskab af grundejerforeningen knytter sig til den enkelte ejendom fører til, at der ikke opstår et krav på tilbagebetaling fra foreningen af erlagte beløb ved udtræden af foreningen.

Bestemmelserne i standardvedtægtens § 11, **stk. 2** og **stk. 3** tager sigte på at sikre, at foreningen har størst mulig sikkerhed for, at eventuelle restancer til foreningen betales.

Bestemmelserne indebærer, at den til enhver tid værende ejer af en ejendom hæfter solidarisk med den tidligere ejer for den tidligere ejers restancer til foreningen.

Bestemmelserne er i realiteten identisk med de normalt anvendte formuleringer i grundejerforeningsvedtægter, jfr. også § 5 i den standardvedtægt, der er indeholdt i skrift nr. 5 fra Dansk Byplanlaboratorium, »Deklarationsbestemmelser for haveboligområder«.

I stk. 3 er det dog fundet hensigtsmæssigt også at stille krav om, at det tidligere medlem skal oplyse sin nye adresse. Dette vil i givet fald kunne udgøre en administrativ lettelse for foreningen. Der henvises i denne forbindelse også til kommentaren til § 8, stk. 3.

**Standardvedtægtens § 12** omhandler stemmeretten på generalforsamlingen.

Det fremgår af **stk. 1**, at det enkelte medlem på generalforsamlingen har to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt til foreningen, jfr. standardvedtægtens § 9, stk. 1.

Når der er foreslået to stemmer pr. enhed, er dette i overensstemmelse med nyere praksis, der gør det mu-

**Stk. 2.** Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

**Stk. 3.** Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, råder den pågældende forening over to stemmer for hver boligenhed, der er pålagt bidrag til grundejerforeningen. Foreningen bestemmer selv, om stemmeretten skal udøves af foreningen som sådan eller af indehaveren af de enkelte boligenheder.

#### **Kap. 5. Foreningens ledelse og administration.**

**§ 13. Stk. 1.** Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

**Stk. 2.** Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

ligt for f.eks. ægtefæller at kunne stemme forskelligt på generalforsamlingen.

I de tilfælde, hvor boligenheder på en ejendom er udlejet, udøves stemmeretten for alle boligenheder af den pågældende ejer af ejendommen.

Selv om det kunne synes rimeligt, at denne stemmeret af ejeren kunne videregives til lejer, kan der ikke antages at være hjemmel hertil.

**Stk. 2** omhandler den situation, hvor bidragene til foreningen for de enkelte ejendomme ikke er lige store, jfr. standardvedtægts § 9, stk. 3, der åbner mulighed for fastsættelse af differentierede bidrag.

Efter stk. 2 må generalforsamlingen i situationer, hvor bidragene ikke er lige store, fastlægge regler for, hvorledes stemmeretten skal udøves.

Det vil formentlig i langt de fleste tilfælde være mest hensigtsmæssigt, om sådanne principper for sammenhængen mellem bidragene og stemmeretten fastlægges ved foreningens stiftelse, men de kan selvfølgelig fastlægges og ændres løbende. Stk. 2 er imidlertid også medtaget for at skabe sikkerhed for, at der bliver taget stilling til problemet.

I de tilfælde, hvor en andelsboligforening eller en ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, fremgår det af **stk. 3**, at det er fundet mest hensigtsmæssigt, at den pågældende forening råder over to stemmer for hver boligenhed, der er pålagt bidrag til foreningen, jfr. § 9, stk. 2. Det fremgår af **stk. 3**, at det er op til den pågældende andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening selv i overensstemmelse med vedtægterne for den pågældende forening at beslutte, om stemmeretten i grundejerforeningen skal udøves af foreningen som sådan eller af indehaverne af de enkelte boligenheder.

#### **Foreningens ledelse og administration**

I **standardvedtægts § 13, stk. 1**, fastsættes, at det er generalforsamlingen, der er foreningens højeste myndighed.

Det har været overvejet, om der i vedtægten skulle opstilles et quorumkrav, således at generalforsamlingen først var beslutningsdygtig, når et vist antal medlemmer var til stede eller repræsenteret. Det er imidlertid fundet principielt rigtigst ikke at stille et sådant krav, hvorved en passivitet fra en kreds af medlemmer i realiteten kunne lamme foreningen. Bestemmelsen kan altså siges at lægge op til, at medlemmerne aktivt må gå ind i foreningsarbejdet.

**Stk. 2** omhandler den personkreds, der udover medlemmerne har adgang til generalforsamlingen.

Ved anvendelsen af ordet »husstand« er det tilsigtet at dække alle personer, der bor hos det pågældende medlem, herunder også andre end familiemedlemmer. Det er også tilsigtet at omfatte andre bofællesskaber, der dog ikke udspringer af et fælles ejerforhold.

Det understreges i bestemmelsen, at denne personkreds ikke har stemme- og taleret på generalforsamlingen.

**§ 14. Stk. 1.** Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i ..... måned i ..... kommune.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

**Stk. 3.** Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

samlingen, idet det angives, at personkredsen har adgang til »at overvære« generalforsamlingen.

Det er fundet at følge af den nære sammenhæng mellem grundejerforeningsvedtægten og lokalplanen, at én eller flere repræsentanter for kommunen – typisk teknisk forvaltning – også bør have adgang til generalforsamlingen.

Denne adgang giver dog heller ingen mulighed for at øve indflydelse på generalforsamlingens forløb.

Bestemmelsen om, at generalforsamlingen ved en beslutning kan sætte den nævnte personkreds' adgang til at overvære generalforsamlingen ud af kraft, må være en naturlig konsekvens af, at kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13, kun afgiver hjemmel for en forening af grundejere.

**Standardvedtægts § 14** omhandler de formelle regler om den ordinære generalforsamling.

**Stk. 1** omhandler tidspunktet og stedet for den ordinære generalforsamlings afholdelse.

Generalforsamling bør normalt afholdes så hurtigt som praktisk muligt efter regnskabsårets afslutning.

Det er også fundet hensigtsmæssigt i vedtægten at angive, hvor generalforsamlingen skal finde sted. Stedet bør selvfølgelig vælges på en sådan måde, at det giver de færrest mulige ulemper for foreningens medlemmer.

I **stk. 2** fastslås det, at generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel.

Indkaldelsen skal ske ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem. Ved større grundejerforeninger vil det formentlig være hensigtsmæssigt at lade den skriftlige indkaldelse finde sted ved almindeligt brev til den adresse, der står anført i medlemsprotokollen.

Bestyrelsen må have opfyldt sin forpligtelse til lovlig indkaldelse ved at have fremsendt brev til medlemmerne til den seneste af medlemmerne selv opgivne adresse.

14-dages fristen er almindeligt anvendt i grundejerforeninger, og selv om grundejerforeninger med hjemmel i lokalplan kan have tillagt store og komplicerede opgaver, er det ikke fundet fornødent i almindelighed at anbefale en forlængelse af 14-dages fristen.

Af **stk. 3** fremgår det, at det er bestyrelsen, der fastlægger indholdet af dagsordenen til generalforsamlingen. Det betyder selvfølgelig ikke, at det enkelte medlem er afskåret fra forud for indkaldelsen til generalforsamlingen at rette henvendelse til bestyrelsen med henblik på at få optaget et specielt punkt på dagsordenen, jfr. også vedtægternes § 14, stk. 4.

Det fremgår også af stk. 3, at udover dagsordenen skal også regnskabet for det sidste regnskabsår, påtegnet af revisor og bestyrelse, udsendes til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Det samme gælder bestyrelsens budgetforslag for det regnskabsår, som er påbegyndt på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse.

Denne fremgangsmåde indebærer den ulempe, at

**Stk. 4.** Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den .....

**Stk. 5.** Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

**Stk. 6.** På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jfr. § 20, stk. 2.
10. Eventuelt.

Under »eventuelt« kan der ikke sættes forslag under afstemning.

der er forløbet flere måneder af det pågældende regnskabsår, før budgettet vedtages af generalforsamlingen. Hvis foreningens udgifter ikke er meget svingende, kan fremgangsmåden dog nok anbefales.

Et alternativ til denne fremgangsmåde er i vedtægterne at fastlægge, at der skal afholdes en speciel generalforsamling, der tager stilling til budgetforslaget for følgende regnskabsår i god tid inden starten på dette regnskabsår. Denne fremgangsmåde indebærer altså, at foreningen må afholde to ordinære generalforsamlinger om året, hvilket kan være en belastning for såvel bestyrelse, medlemmer, eventuelle administratorer m.v., hvis der ikke er rimelig grund hertil.

De dokumenter, der efter stk. 3 skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen, er helt nødvendige for at medlemmerne på forhånd kan danne sig en mening om de spørgsmål, der skal drøftes på generalforsamlingen.

**Stk. 4** indeholder den almindelige bestemmelse om, at ét eller flere medlemmer kan begære bestemte spørgsmål sat på dagsordenen for den ordinære generalforsamling.

Det følger af stk. 4, at der i vedtægten skal fastsættes en frist, inden hvilken disse medlemsforslag skal være bestyrelsen i hænde.

I **stk. 5** fastlægges det, at det er en forudsætning for, at der kan træffes beslutning på generalforsamlingen, at det pågældende spørgsmål er optaget som et punkt på den på forhånd udsendte dagsorden for generalforsamlingen.

Denne bestemmelse er nødvendig for at sikre, at medlemmerne på forhånd ved, hvilke spørgsmål der kan komme til afstemning på generalforsamlingen.

**Stk. 6** indeholder standarddagsordenen for den ordinære generalforsamling.

Til de enkelte punkter kan der knyttes følgende kommentarer:

Om **nr. 1** vedrørende valg af dirigent henvises til § 16, stk. 1, og kommentaren hertil.

Af dagsordenens **nr. 2** fremgår det, at generalforsamlingen indledes ved en beretning fra bestyrelsen om det forløbne år.

Det vil nok være typisk, at denne beretning afgives af foreningens formand. Beretningen – som hensigtsmæssigt også kan foreligge skriftligt til udlevering til medlemmerne – bør bl.a. indeholde en redegørelse for, hvad der på baggrund af beslutningerne på sidste generalforsamling er gennemført af bestyrelsen.

Næste punkt på dagsordenen er efter **nr. 3** aflæggelse af regnskab, som skal være underskrevet af både bestyrelsen og revisor.

Aflæggelsen af regnskabet vil typisk blive foretaget af foreningens kasserer, hvis en sådan er valgt.

Dette punkt på dagsordenen afsluttes med, at generalforsamlingen tager stilling til, om den kan godkende det forelagte regnskab.

Efter **nr. 4** skal der herefter behandles de forslag fra medlemmerne, som i overensstemmelse med reglerne

i § 14, stk. 4, rettidigt er indkommet til bestyrelsen.

Det er formålstjenligt at behandle disse forslag før stillingtagen til budget m.v., da forslagene ofte vil berøre foreningens økonomi.

Efter **nr. 5** skal generalforsamlingen beslutte, om forsamlingen kan tiltræde det af bestyrelsen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår med de på grundlag heraf udregnede medlemsbidrag til etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.

Herunder kan generalforsamlingen endvidere fastsætte eller justere størrelsen af eventuelt indskud, jfr. § 9, stk. 4, og kommentaren hertil.

Efter **nr. 6** på dagsordenen skal valget af formand ske særskilt. Det er således ikke muligt for bestyrelsen efter valget af de enkelte bestyrelsesmedlemmer selv at udpege sin formand.

Efter valget af formand følger det af **nr. 7**, at der derefter skal ske valg af de enkelte bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter for disse. Om størrelsen af bestyrelsen henvises til § 18, stk. 1, og de hertil knyttede kommentarer.

Det følger af indholdet af standarddagsordenen, at det ikke er fundet nødvendigt at foreskrive særskilt valg af kasserer. Dette har til følge, at en eventuel kasserer altid vil være blandt de bestyrelsesmedlemmer, der vælges under dagsordenens pkt. 7. Hvis foreningen ønsker at kunne vælge en kasserer uden for bestyrelsen, må dagsordenen indeholde et punkt, der tager sigte på dette.

Efter valget af bestyrelsesmedlemmer følger det af **nr. 8**, at der skal ske valg af revisor og suppleant for denne. Der henvises også til kommentaren til § 21, stk. 2.

**Nr. 9** omhandler eventuelt valg af administrator. Der påhviler i mange situationer grundejerforeningen store administrative byrder, hvorfor nogle grundejerforeninger formentlig vil finde det hensigtsmæssigt at ansætte en speciel administrator i lighed med de administratorer, der er ansat til administrationen af større ejendomme.

Der henvises til standardvedtægtens § 19, stk. 2, og kommentaren hertil.

**Nr. 10** er det traditionelle punkt »eventuelt«, hvorunder der kan drøftes forskellige spørgsmål af interesse for foreningen, ligesom der kan rettes henvendelse til kommunens repræsentanter, hvis de er til stede, eller disse kan give en redegørelse, hvis det måtte ønskes af grundejerforeningen.

Det er fælles for alle spørgsmål, der tages op under »eventuelt«, at der ikke kan sættes forslag til afstemning. Dette fremgår også af standarddagsordenen.

**§ 15. Stk. 1.** Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til

**Standardvedtægtens § 15** handler om den ekstraordinære generalforsamling.

Det fremgår af **stk. 1**, at ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes på samme måde og med samme varsel, som gælder for den ordinære generalforsamling.

Det fremgår endvidere, at ekstraordinær generalforsamling enten kan indkaldes, når bestyrelsen fin-

foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

**Stk. 2.** Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dens modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

**Stk. 3.** Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

**§ 16. Stk. 1.** Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

der det nødvendigt, eller når et vist mindretal af foreningens medlemmer, som dog ikke må være i restance til foreningen, fremsætter skriftligt krav herom overfor bestyrelsen.

Det er ikke fundet fornødent, at den begæring, som medlemmerne skal fremsætte, skal indeholde en speciel begrundelse for, hvorfor generalforsamlingen ønskes indkaldt. Men det vil i et vist omfang følge af, at begæringen skal indeholde formuleringen af et dagsordenspunkt, at der hermed i virkeligheden samtidig finder en vis begrundelse sted.

**Stk. 2** tager alene sigte på den situation, hvor indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling ikke sker i henhold til en bestyrelsesbeslutning, men kræves af mindst  $\frac{1}{4}$  af foreningens medlemmer.

Stk. 2 bestemmer om disse situationer, at bestyrelsen skal indkalde til generalforsamlingens afholdelse senest inden 6 uger efter modtagelsen af begæringen fra medlemmerne.

Fristen er sat til 6 uger for at sikre, at medlemmernes forslag fremmest mest muligt. Det er dog fundet nødvendigt samtidig at sikre, at sommerferiemåned ikke medregnes i de 6 uger.

Efter **stk. 3** kan det af medlemmerne fremsatte dagsordenspunkt nægtes behandlet på den ekstraordinære generalforsamling, hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket det pågældende dagsordenspunkt sat på dagsordenen på den ekstraordinære generalforsamling og derved foranlediget generalforsamlingen indkaldt er til stede på den ekstraordinære generalforsamling.

Beslutning om at nægte at behandle det pågældende dagsordenspunkt og måske derfor at aflyse den ekstraordinære generalforsamling træffes af de tilstedeværende medlemmer ved simpelt flertal, da vedtægten ikke stiller krav om kvalificeret flertal.

**Standardvedtægtens § 16** handler om selve forløbet af generalforsamlingen.

Det følger af **stk. 1**, at inden selve generalforsamlingen indledes – det gælder hvad enten det er en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling – foretages der valg af en dirigent, der skal afgøre de tvivsspørgsmål om sagernes behandling og stemmeafgivningen, der måtte opstå under generalforsamlingen. Det er generalforsamlingen som sådan, der vælger dirigenten, formentlig ofte efter indstilling fra bestyrelsen. Valget sker ved simpelt stemmeflertal.

Det er i 2. pkt., i stk. 1 fundet hensigtsmæssigt at indsætte en bestemmelse, der på forhånd kan være medvirkende til at udelukke diskussion om dirigentens habilitet. Det er således fastlagt i bestemmelsen, at dirigenten ikke kan være medlem af bestyrelsen, suppleant til bestyrelsen, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

Hvis foreningen har ansat en administrator, vil han formentlig ofte blive valgt til dirigent.

**Stk. 2.** Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

**Stk. 3.** Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

**Stk. 4.** Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed bortfalder forslaget. Blanke stemmer medregnes ikke.

**Stk. 5.** Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter det har fuld beviskraft i enhver henseende.

**Stk. 6.** Senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

**§ 17.** Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens med-

**Stk. 2** handler om selve afstemningsmetoden.

Det følger af bestemmelsen, at hovedregel er, at afstemning sker ved håndsoprækning, men at generalforsamlingen eller dirigenten kan beslutte, at afstemningen skal være skriftlig.

Sådan beslutning vil formentlig være hensigtsmæssig at træffe i de situationer, hvor det på forhånd vides, at der vil være en nogenlunde lige stor gruppe af medlemmer, der vil stemme henholdsvis for og imod det forslag, der er til afstemning. I øvrigt kan skriftlig afstemning være en hensigtsmæssig afstemningsmetode i meget store grundejerforeninger.

**Stk. 3** handler om stemmeafgivning ved fuldmagt.

Det fremgår af stk. 3, at et medlem kan bemyndige et andet medlem eller en person fra sin husstand til at afgive stemme for sig på generalforsamlingen.

Om »husstand« henvises til kommentaren til § 13, stk. 2.

Reglen i stk. 3, 2. pkt., sigter mod, at afgivelse af stemme ved fuldmagt ikke skal få et uønsket stort omfang.

Af **stk. 4** fremgår det, at generalforsamlingen træffer sine beslutninger ved simpelt flertal blandt de tilstedeværende, medmindre andet fremgår af de enkelte vedtægtsbestemmelser. Hvis afstemningen fører frem til stemmelighed, bortfalder forslaget.

Det fremgår af sidste punktum i bestemmelsen, at blanke stemmer ikke medregnes.

Det er fundet ufornuddent at angive, at ugyldige stemmer ej heller medregnes.

Det har været overvejet, om der i vedtægten skulle indarbejdes en minoritetsbeskyttelse, hvorefter f.eks. en vis andel af foreningens medlemmer på generalforsamlingen kunne kræve, at en generalforsamlingsbeslutning ikke iværksættes, før den er truffet på ny af en fornyet indkaldt generalforsamling. En sådan bestemmelse er dog ikke fundet hensigtsmæssig i almindelighed. Der henvises endvidere til kommentaren til standardbestemmelse § 18.

Af **stk. 5 og 6** fremgår det, at der skal udarbejdes et referat over det på generalforsamlingen passerede. Hvor detaljeret dette referat skal være, må afgøres af dirigenten, men det må i hvert fald være et minimumskrav, at det af referatet fremgår, hvilke sager der er blevet behandlet, samt hvilke beslutninger der er truffet.

Referatet sendes til foreningens medlemmer efter afholdelsen af generalforsamlingen, dog senest inden én måned herefter. Herved er det sikret, at samtlige medlemmer – også de der ikke var til stede på generalforsamlingen – bliver orienteret om de beslutninger, der er truffet på generalforsamlingen.

**Standardvedtægts § 17** er en generalfuldmagt for bestyrelsen til på medlemmernes vegne at underskrive de dokumenter, der måtte være fornødne for gennemførelsen af generalforsamlingens beslutninger. Det kan f.eks. dreje sig om underskrivelse af entrepri-

lemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

**§ 18. Stk. 1.** Bestyrelsen består af mindst ... medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

**Stk. 2.** Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

eller lånedokumenter, eller kontrakter med de personer, som foreningen måtte ansætte.

Specielt i større foreninger vil det være afgørende nødvendigt at kunne undlade at få konkret tiltrædelse fra de enkelte medlemmer i de konkrete tilfælde.

**Standardvedtægtens § 18** indeholder de formelle regler om bestyrelsens sammensætning m.v.

Standardvedtægten opererer ikke med en *opdeling af selve grundejerforeningen i underafdelinger*.

En sådan opdeling kan være hensigtsmæssig, hvis der er tale om meget store grundejerforeninger. Det kan også være hensigtsmæssigt at inddele grundejerforeningen i afdelinger, hvis foreningen består af to eller flere forskellige typer af anvendelse af ejendommene inden for foreningens område.

Hvis man foretager en opdeling i afdelinger, vil hver afdeling kunne have ejerne inden for afdelingens geografiske område som medlem. Hver afdeling kan selvstændigt varetage alle rent interne anliggender, der vedrører området. Det kan foreskrives, at hver afdeling afholder et årligt afdelingsmøde, som f.eks. kan vælge et medlem til grundejerforeningens bestyrelse og en suppleant for dette bestyrelsesmedlem. Heri kan ligge en vis minoritetsbeskyttelse.

Der er ikke udfærdiget et alternativt forslag til bestemmelse om underafdelinger, fordi sådanne bestemmelser bør udformes i nøje overensstemmelse med de konkrete forhold, som betinger opdelingen i afdelinger.

Angivelsen i **stk. 1** af mindsteantallet for bestyrelsesmedlemmerne må fastsættes under hensyntagen til foreningens størrelse.

Ved fastlæggelsen af mindsteantallet kan det i øvrigt spille ind, om man i vedtægten beslutter at indsætte en minoritetsbeskyttelse, således at et vist antal medlemmer – f.eks. organiseret i en underafdeling – kan sikre sig en repræsentation i bestyrelsen.

Det vil formentlig være mest hensigtsmæssigt at fastsætte et ulige antal bestyrelsesmedlemmer, således at problemet med stemmelighed kun opstår i de situationer, hvor bestyrelsen ikke er fuldtallig, men dog beslutningsdygtig.

I **stk. 2** er det fastlagt, at valgperioden for bestyrelse, herunder formanden, og suppleanter er ét år.

Det kan eventuelt i vedtægten fastlægges, at kun en del af bestyrelsens medlemmer er på valg hver år, således at personsammensætningen i bestyrelsen i sig selv sikrer en vis kontinuitet i bestyrelsen. Det kan nemlig være u hensigtsmæssigt, at hele bestyrelsen formelt fratræder samtidig, men dette er imidlertid anset for underordnet i forhold til den fordel, der ligger i, at medlemmerne en gang om året er frit stillet med hensyn til valg af deres ledelse.

Det i § 18, stk. 2, nævnte år er altså identisk med perioden fra ordinær generalforsamling til ordinær generalforsamling.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt i stk. 2 at indsætte regler om, at genvalg kun kan finde sted et vist antal gange.



**Stk. 3.** Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end ..., er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommande generalforsamling.

**Stk. 4.** Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.

**Stk. 5.** Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

**§ 19. Stk. 1.** Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

Reglen i **stk. 3** om selvsupplering tager sigte på de situationer, hvor et bestyrelsesmedlem træder ud af bestyrelsen, hvad enten dette skyldes, at medlemmet ophører med at være medlem af foreningen, eller at vedkommende er forhindret i at udføre hvervet på grund af sygdom, langvarig bortrejse eller lignende.

I **stk. 4** er det fundet hensigtsmæssigt at indsætte en regel, hvorefter det at modtage valg som formand, som medlem af bestyrelsen og som suppleanter er et »borgerligt ombud« i en valgperiode inden for en femårsperiode. »Det borgerlige ombud« er en naturlig konsekvens af, at der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen, der skal kunne virke i henseende til varetagelse af de opgaver, der ved lokalplanen eller lovgivningen i øvrigt er henlagt til foreningen.

Bestemmelsen skal ses på baggrund af oplysninger fra flere kommuner om, at grundejere ofte er helt uinteresserede i foreningsforholdene, og at det ofte i praksis volder problemer at få medlemmer til at påtage sig bestyrelsesposter.

Hensynet til det enkelte medlem, der bebyrdes med et sådant »borgerligt ombud«, er foreslået varetaget dels ved, at det kun kan ske ét år inden for hver femårsperiode, dels ved at bestemmelsen kun kan anvendes, når der er valgt en administrator, hvilket skulle være en garanti for, at arbejdsopgavernes omfang ikke bliver for belastende.

Reglen i **stk. 5** om, at generalforsamlingen kan beslutte, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer skal honoreres for deres arbejde, afgiver hjemmel til f.eks. at aflønne foreningens kasserer, hvis en sådan er valgt.

**Standardvedtægtens § 19** handler om bestyrelsens virksomhed.

**Stk. 1** er den almindelige beskrivelse af bestyrelsens funktionsområde.

Sidste led i bestemmelsen tager f.eks. sigte på den situation, hvor grundejerforeningen som følge af bestemmelsen i kommuneplanlovens § 47, stk. 3, 2. pkt., af kommunalbestyrelsen har fået tillagt kompetencen til at indrømme mindre betydende dispensationer.

**Stk. 2**, der handler om, at generalforsamlingen kan beslutte, at foreningens administration varetages af en speciel af generalforsamlingen udpeget administrator, skal ses i sammenhæng med, at grundejerforeningens administration kan være omfattende. Det gælder særligt for store foreninger med mange opgaver.

Når ordene »administrative opgaver« anvendes i **stk. 2**, tages der herved alene sigte på de foreningsadministrative opgaver. Der er altså ikke tale om udøvelse af administrative beføjelser efter lovgivningen, som jo omfattes af **stk. 1**.

Det understreges, at en eventuel administrator selvfølgelig ikke kan overflødiggøre foreningens bestyrelse. Administratoren kan derimod lette bestyrelsen for mange af de rutinemæssigt prægede ekspeditioner

**Stk. 3.** Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

**Stk. 4.** Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

**Stk. 5.** Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

**Stk. 6.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst . . . medlemmer giver møde.

**Stk. 7.** Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

**Stk. 8.** Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

**Stk. 9.** Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

**§ 20.** Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

over for medlemmerne, f.eks. opkrævning af medlemsbidrag, modtagelse af à conto varmebidrag m.v.

**Stk. 3** handler om, at bestyrelsen kan ansætte medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v. Bestemmelsen er formentlig ofte nødvendig i foreninger, der er tillagt tidskrævende opgaver.

Aflønningen til disse medarbejdere må fremgå af de årlige budgetforslag og vil derfor i realiteten være godkendt af generalforsamlingen.

Der bør formentlig udarbejdes egentlige kontrakter i disse ansættelsesforhold.

Det er i **stk. 4** ikke fundet hensigtsmæssigt at fastsætte, hvor ofte bestyrelsen skal holde møde, idet dette må være afhængigt af foreningens størrelse, opgavernes art og eventuelle aktuelle problemer.

I **stk. 5** er det foreskrevet, at bestyrelsens forhandlinger skal protokolleres og godkendes på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Quorumkravet i **stk. 6** må fastsættes under hensyntagen til den samlede bestyrelses størrelse.

Det er fundet hensigtsmæssigt i **stk. 7** at fastlægge en regel om afstemninger i bestyrelsen.

Det vil formentlig i de fleste tilfælde være sådan, at beslutninger i bestyrelsen træffes uden egentlig afstemning, men bestemmelsen er alligevel fundet fornøden, fordi mange grundejerforeninger vil være store og derfor repræsentere mange interessegrupper og varetage store økonomiske og administrative opgaver.

**Stk. 8** gør det til et krav, at foreningens eventuelle kasserer er kautionsforsikret. Kautionens størrelse kan fastsættes af generalforsamlingen eller bestyrelsen i forhold til de midler, kassereren har rådighed over.

Bestemmelsen i **stk. 9** om nedsættelse af specielle udvalg skal ses på baggrund af det forhold, at grundejerforeningen såvel løbende som i enkeltstående tilfælde kan have behov for, at visse opgavers løsning henlægges til sådanne udvalg.

For at få udvalgene til at virke i nær sammenhæng med foreningens bestyrelse er der i 2. pkt. krævet, at udvalgsformanden altid skal være et bestyrelsesmedlem.

Sådanne underudvalg under bestyrelsen kan udøve mangeartede funktioner, f.eks. udarbejde forslag til indretning af legepladser og lignende.

**Standardvedtægtens § 20** indeholder den traditionelle tegningsregel, som det er fundet hensigtsmæssigt fortsat at benytte, og som det er vigtigt at overholde i praksis.

## Regnskab og revision

### Kap. 6. Regnskab og revision.

**§ 21. Stk. 1.** Foreningens regnskabsår er kalenderåret (er fra ..... til .....). Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til .....

**Stk. 2.** Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

**Stk. 3.** Regnskabet tilstilles revisorerne inden den ..... og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

**§ 22. Stk. 1.** Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

**Stk. 2.** Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. ....

I **standardvedtægtens § 21, stk. 1**, er fastlagt, at foreningens regnskabsår er sammenfaldende med kalenderåret. Der er desuden angivet en mulighed for at fastsætte et andet regnskabsår.

Det kan undertiden være hensigtsmæssigt at undlade at fastsætte regnskabsåret til kalenderåret, da revisorer m.v. herved kan opnå en spredning af regnskabsafslutninger og generalforsamlinger.

På baggrund af de store opgaver, der kan være henlagt til grundejerforeningen, er det i **stk. 2** fundet hensigtsmæssigt at bestemme, at revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret eller registreret revisor. Det kan undlades i meget små grundejerforeninger. Det samme vil kunne gælde for større foreninger, hvis de – f.eks. på grund af vejenes overtagelse som offentlige – kun har beskedne årlige budgetter.

**Stk. 3** svarer til, hvad der normalt anføres i grundejerforeningsvedtægter om revisionen.

**Standardvedtægtens § 22, stk. 1**, omhandler kravene til indbetalinger til foreningen og bestemmelser om, hvor foreningens midler skal placeres.

**Stk. 2's** krav om, at den kontante kassebeholdning ikke må overstige et bestemt beløb, skal ses som en sikkerhedsforanstaltning mod tyveri m.v. Endvidere tjener bestemmelsen til at sikre, at bestyrelsen til staidighed får forrentet så stor en del af foreningens formue som muligt.

## Forskellige bestemmelser

### Kap. 7. Forskellige bestemmelser.

§ 23. Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

§ 24. Stk. 1. Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver  $\frac{2}{3}$  majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

### Forskellige bestemmelser.

§ F. Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

Stk. 3. Ændring af foreningens vedtægt kræver kommunalbestyrelsens samtykke.

Den i **standardvedtægtens § 23** indeholdte generalfuld-magt for bestyrelsen til uden generalforsamlingens tilslutning at afgøre og løse akut opståede problemer er almindeligt anvendt i grundejerforeningsvedtægter. Hvis der i forbindelse med løsningen af sådanne akut opståede problemer kræves økonomiske midler, kan disse ikke uden generalforsamlingens tiltrædelse anvendes, medmindre de kan tages fra en »diverse« post i det vedtagne budget.

**Standardvedtægtens § 24** handler om vedtægtsændringer, som kræver kvalificeret flertal.

Bestemmelsen bygger på principper for almindeligt anvendte grundejerforeningsvedtægter.

**Lokalplanbestemmelse § F**, hvorefter grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen, bestemmer også, at ændringer af foreningsvedtægten kræver kommunalbestyrelsens godkendelse, jfr. også **standardvedtægtens § 24, stk. 3**, og det umiddelbart under standardvedtægten angivne forslag til påtegning af kommunalbestyrelsen på grundejerforeningsvedtægten.

At også vedtægtsændringer kræver kommunalbestyrelsens samtykke er fundet at være en konsekvens af, dels at kommunalbestyrelsen godkender de oprindelige vedtægter, se f.eks. planstyrelsens »Vejledning nr. 2«, formulering 11.4., dels at der er tvunget medlemskab af grundejerforeningen.

Den i standardlokalplanbestemmelse § F anførte formulering om, at grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen, har en naturlig sammenhæng med det pligtmæssige medlemskab af grundejerforeningen samt dennes varetagelse af opgaver, der bør kontrolleres af det offentlige. Det må derfor antages, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med en godkendelse kan stille krav om ændringer i eller tilføjelser til vedtægten i det omfang, dette er af betydning for, at grundejerforeningen kan fungere på hensigtsmæssig og betryggende måde til opfyldelse af de formål, der er foreskrevet i lokalplanen.

Da en af begrundelserne for reglen i kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 13, ifølge lovmotiverne er, at reglen må ses som led i lovens bestræbelser for at give ejerne mulighed for medindflydelse, vil det næppe være helt stemmende hermed, hvis kommunalbestyrelsen udarbejder en fuldstændig vedtægt for grundejerforeningen og forlanger, at denne skal følges uden ændringer.

§ 25. Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

Således vedtaget på generalforsamlingen:

Den .....

I bestyrelsen:

Nærværende vedtægt godkendes herved:

..... kommunalbestyrelse.

Den .....

Nogle kommuner vil måske foretrække, at vedtægterne og ændringer heri slet ikke skal godkendes. I så fald kan bestemmelserne udelades.

I **standardvedtægtens § 25** er det bestemt, at omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen, og dette vil formentlig være rimeligt i langt de fleste tilfælde.

Det er fundet ufornuddent at udforme en bestemmelse om **grundejerforeningens opløsning**, da en sådan opløsning vil forudsætte, at lokalplanens krav om medlemskab af grundejerforeningen ophæves ved gennemførelse af en ny lokalplan.

Denne situation er ikke fundet særlig praktisk.

Når foreningsvedtægten er godkendt på den stiftende generalforsamling, skal den underskrives af den valgte bestyrelse og godkendes af kommunalbestyrelsen.

Umiddelbart under standardvedtægten er dette angivet ved eksempler på mulige påtegninger.

Som det fremgår af lokalplanbestemmelse § F og standardvedtægtens § 24, stk. 3, skal også de ændringer af foreningsvedtægten, som generalforsamlingen måtte vedtage, godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det tilrådes i tilfælde af sådanne ændringer altid at udarbejde en vedtægt med ændringerne indarbejdet.

# Bilag 1

## Standardlokalplanbestemmelser

### Grundejerforeningens navn, hjemsted, område, medlemskreds og stiftelse

§ A 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område (område . . . . . i lokalplanen).

§ A 2. Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område (område . . . . . i lokalplanen) skal være medlemmer af »Grundejerforeningen . . . . . «

§ B. Stk. 1. Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen slutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ C. Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

### Grundejerforeningens formål og opgaver

§ D. Stk. 1. Grundejerforeningen skal forestå /etablering/ drift og vedligeholdelse af de i § . . . . , stk. . . . og § . . . , stk. . . . , nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

Stk. 2. (Stk. 1) Grundejerforeningen skal /i øvrigt/ udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 3. (Stk. 2) Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 4. (Stk. 3) Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 5. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § . . . , stk. . . . , nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

§ E. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Forskellige bestemmelser

§ F. Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

# Bilag 2

## Standardgrundejerforeningsvedtægt

### Kap. 1. Foreningens navn og hjemsted

§ 1. Foreningens navn er »Grundejerforeningen .....«

§ 2. Foreningens hjemsted er ..... kommune under ..... ret, der er foreningens værneeting.

### Kap. 2. Foreningens område og medlemskreds

§ 3. Stk. 1. Foreningens geografiske område er identisk med området for lokalplan nr. .... for ..... kommune (område ..... i lokalplan nr. .... for ..... kommune).

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at foreningen skal slutte sig sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan endvidere bestemme, at foreningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 4. Grundejerforeningens medlemmer er de til enhver tid værende ejere af ejendomme, som er beliggende inden for foreningens område.

§ 5. Stk. 1. Foreningens generalforsamling kan efter samme regler, som gælder for vedtægtsændringer, træffe beslutning om, at foreningens område skal udvides, således at ejere af ejendomme, der ligger uden for foreningens område, men som grænser til dette, kan optages som medlemmer af foreningen, at grundejerforeningen skal slutte sig sammen med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, og at grundejerforeningen skal opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.

Stk. 2. Generalforsamlingens beslutning kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 3. Hvis ejendomme, hvorpå der ikke hidtil har hvilet forpligtelse til at være medlem af en grundejerforening, inddrages under foreningens område, skal et således opnået medlemskab være bindende for de fremtidige ejere af de pågældende ejendomme, hvorfor der skal ske tinglysning af servitutbestemmelse herom.

### Kap. 3. Foreningens formål og opgaver

§ 6. Stk. 1. Grundejerforeningen /forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og/ udfører de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Stk. 2. Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

**Stk. 3.** Grundejerforeningen er berettiget til at optage de lån og/eller opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 7. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

#### **Kap. 4. Medlemmernes forhold til foreningen**

**§ 8. Stk. 1.** Generalforsamlingen afgør, i hvilket omfang finansiering og administration af de til foreningen henlagte opgaver alene skal ske ved opkrævning hos de enkelte medlemmer eller tillige ved optagelse af lån.

**Stk. 2.** Det enkelte medlem er pligtig at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag.

**Stk. 3.** Ved ikke rettidig betaling af skyldige beløb skal det pågældende medlem ikke alene betale alle med inddrivelsen forbundne omkostninger, men tillige et rentebeløb på 2 % pr. påbegyndt måned af det skyldige beløb.

**Stk. 4.** Et medlem, der er i restance til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen, ligesom medlemmet ikke kan vælges til tillidshverv i foreningen.

**§ 9. Stk. 1.** Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer, fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af foreningen.

**Stk. 2.** Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.

**Stk. 3.** Medmindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.

**Stk. 4.** Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, når bidragspligt indtræder efter foreningens stiftelse.

**§ 10. Stk. 1.** I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue. Generalforsamlingen kan dog med  $\frac{2}{3}$  majoritet, jfr. § 24, stk. 1, vedtage personlig og solidarisk hæftelse for gæld til anerkendt pengeinstitut.

**Stk. 2.** I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab, som foreningen har på enkelte medlemmer.

**Stk. 3.** Det enkelte medlem er pligtig efter generalforsamlingens beslutning overfor långivende pengeinstitut at stille sikkerhed for foreningens lån.

**Stk. 4.** Det enkelte medlem er endvidere efter generalforsamlingens beslutning pligtig at stille sikkerhed for foreningens til enhver tid værende krav mod medlemmet.

**§ 11. Stk. 1.** Når et medlem overdrager sin ejendom eller på anden måde ophører med at være ejer af denne, er vedkommende fra dette tidspunkt ophørt med at være medlem af foreningen og kan intet krav rette mod dennes formue.

**Stk. 2.** Den nye ejer indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen, idet den tidligere ejer dog tillige vedbliver at hæfte for eventuelle restancer over for foreningen, indtil den nye ejer har berigtiget restancerne og overtaget forpligtelserne.

**Stk. 3.** Både den tidligere og den nye ejer er pligtig at anmelde ejerskiftet til foreningen og i forbindelse hermed oplyse den nye ejers navn og bopæl, samt den tidligere ejers nye bopæl.



**§ 12. Stk. 1.** Et medlem har på generalforsamlingen to stemmer for hvert bidrag, der er pålagt medlemmet.

**Stk. 2.** Såfremt bidragene er forskellige, afgør generalforsamlingen, hvilke konsekvenser dette skal have for stemmeretten.

**Stk. 3.** Såfremt en andelsbolig- eller ejerlejlighedsforening er medlem af grundejerforeningen, råder den pågældende forening over to stemmer for hver boligenhed, der er pålagt bidrag til grundejerforeningen. Foreningen bestemmer selv, om stemmeretten skal udøves af foreningen som sådan eller af indehaveren af de enkelte boligenheder.

## **Kap. 5. Foreningens ledelse og administration**

**§ 13. Stk. 1.** Generalforsamlingen er grundejerforeningens højeste myndighed.

**Stk. 2.** Medlemmer af ejerens husstand, lejere og andre brugere af ejendomme inden for grundejerforeningens område har adgang til at overvære generalforsamlingen, medmindre generalforsamlingen beslutter andet. Det samme gælder for repræsentanter for kommunen.

**§ 14. Stk. 1.** Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i ..... måned i ..... kommune.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

**Stk. 3.** Dagsordenen, der fastsættes af bestyrelsen, skal følge med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for indeværende regnskabsår.

**Stk. 4.** Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den .....

**Stk. 5.** Spørgsmål, der ikke er optaget på dagsordenen, kan ikke sættes under afstemning.

**Stk. 6.** På den ordinære generalforsamling skal følgende punkter behandles:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen.
4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt valg af administrator, jfr. § 20, stk. 2.
10. Eventuelt.

Under »eventuelt« kan der ikke sættes forslag under afstemning.

**§ 15. Stk. 1.** Ekstraordinær generalforsamling, der indkaldes på samme måde og med samme varsel som den ordinære, afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt eller efter skriftlig begæring herom til bestyrelsen af mindst 1/4 af foreningens medlemmer, der ikke er i restance til foreningen. I begæringen skal dagsordenen for den ekstraordinære generalforsamling angives.

**Stk. 2.** Når begæring om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling er indgivet til bestyrelsen, skal generalforsamlingen afholdes inden 6 uger efter dennes modtagelse, idet juli måned dog ikke medregnes.

**Stk. 3.** Hvis ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af de medlemmer, der har ønsket den ekstraordinære generalforsamling indkaldt, er til stede på generalforsamlingen, kan dagsordenen nægtes behandlet af generalforsamlingen.

**§ 16. Stk. 1.** Generalforsamlingen vælger en dirigent, der på generalforsamlingen afgør alle tvivlsspørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen. Dirigenten må ikke være medlem af bestyrelsen, suppleant, kasserer, revisor eller revisorsuppleant for foreningen.

**Stk. 2.** Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre generalforsamlingen eller dirigenten bestemmer, at afstemningen skal være skriftlig.

**Stk. 3.** Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end to fuldmagter.

**Stk. 4.** Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, medmindre vedtægten bestemmer andet. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende. Blanke stemmer medregnes ikke.

**Stk. 5.** Over det på generalforsamlingen passerede skal der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og formanden, hvorefter den har fuld beviskraft i enhver henseende.

**Stk. 6.** Senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse udsendes referatet af bestyrelsen til hvert enkelt medlem.

**§ 17.** Når der på generalforsamlingen er truffet gyldig beslutning om forhold af fælles interesse, er bestyrelsen bemyndiget til at underskrive for foreningens medlemmer i ethvert forhold, der er nødvendigt til gennemførelse af generalforsamlingens beslutning.

**§ 18. Stk. 1.** Bestyrelsen består af mindst . . . . . medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv.

**Stk. 2.** Bestyrelsen samt to suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 3.** Dersom antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb, og efter at suppleanterne er tiltrådt, bliver mindre end . . . . ., er bestyrelsen berettiget til at supplere sig selv indtil førstkommende generalforsamling.

**Stk. 4.** Når generalforsamlingen har valgt en administrator til at udføre foreningens administrative opgaver, er medlemmer af grundejerforeningen pligtige at modtage valg som formand og som medlem af bestyrelsen eller som suppleanter og virke i denne funktion i mindst et år inden for hver femårsperiode.

**Stk. 5.** Bestyrelseshverv er ulønnet, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

**§ 19. Stk. 1.** Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen kan overdrage foreningens administrative opgaver eller dele heraf til en af generalforsamlingen valgt administrator.

**Stk. 3.** Bestyrelsen er berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg m.v.

**Stk. 4.** Bestyrelsen afholder møde, så ofte formanden eller to medlemmer finder det nødvendigt.

**Stk. 5.** Over det under forhandlingerne passerede føres en protokol, der skal underskrives af bestyrelsen på næstfølgende bestyrelsesmøde.

**Stk. 6.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst . . . . medlemmer giver møde.

**Stk. 7.** Bestyrelsens beslutning træffes ved stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

**Stk. 8.** Hvis bestyrelsen har valgt en kasserer, skal denne være kautionsforsikret. Udgifterne hertil afholdes af foreningen.

**Stk. 9.** Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der kan bestå af foreningens medlemmer uden for bestyrelsen. Dog skal udvalgsformanden altid være et bestyrelsesmedlem.

**§ 20.** Foreningen tegnes over for tredjemand af et flertal af bestyrelsen eller af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## **Kap. 6. Regnskab og revision**

**§ 21. Stk. 1.** Foreningens regnskabsår er kalenderåret (er fra . . . . . til . . . . .). Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse og til . . . . .

**Stk. 2.** Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. Revisor og revisorsuppleant skal være statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

**Stk. 3.** Regnskabet tilstilles revisorerne inden den . . . . . og skal af disse være revideret, såvel talmæssigt som kritisk, så betids, at en ekstrakt med revisorpåtegning kan udsendes til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen.

**§ 22. Stk. 1.** Medlemmernes indbetalinger foretages til det sted, som angives af bestyrelsen eller generalforsamlingen. Foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller på girokonto i foreningens navn.

**Stk. 2.** Den kontante kassebeholdning må ikke overstige kr. . . . .

## **Kap. 7. Forskellige bestemmelser**

**§ 23.** Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og løse disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommande generalforsamling. I særdeles vigtige anliggender skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

**§ 24. Stk. 1.** Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver  $\frac{2}{3}$  majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

**Stk. 2.** Er det fornødne antal medlemmer ikke til stede, men mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer uden hensyn til de mødendes tal er for forslaget.

**Stk. 3.** Ændring af foreningens vedtægt kræver kommunalbestyrelsens samtykke.

**§ 25.** Omkostningerne til foreningens stiftelse afholdes af foreningen.

Således vedtaget på generalforsamlingen den . . . . .

I bestyrelsen: . . . . .

Nærværende vedtægt godkendes herved . . . . . kommunalbestyrelse, den . . . . .

## Bilag 3

### Eksempel på formulering af bemyndigelse efter kommuneplanlovens § 47, stk. 3, 2. pkt.

..... kommunalbestyrelse bemyndiger herved i henhold til § 47, stk. 3, 2. pkt., i kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 som ændret ved lov nr. 259 af 8. juni 1979)..... grundejerforening til inden for nedennævnte rammer at meddele dispensationer fra bestemmelserne i..... lokalplan/byplanvedtægt.

Grundejerforeningen kan dispensere fra lokalplanens/byplanvedtægtens bestemmelser i

- § ..... om byggelinier
- § ..... om bebyggelsens omfang og placering
- § ..... om bebyggelsens ydre fremtræden
- § ..... om ubebyggede arealer.

Der kan kun meddeles mindre betydende lempelser, som ikke vil ændre den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde, jfr. kommuneplanlovens § 47, stk. 3, 1. pkt., og miljøministeriets cirkulære nr. 39 af 11. februar 1977 (opsamlingscirkulæret), pkt. 19.

Der skal foretages naboorientering i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanlovens § 47, stk. 5, jfr. miljøministeriets cirkulære nr. 237 af 14. december 1976 om dispensation fra regler i kommuneplanloven, pkt. 5.

Afgørelse i dispensationssager træffes af foreningens bestyrelse i overensstemmelse med bestemmelserne i § ..... i foreningens vedtægter.

Afgørelsen skal meddeles skriftligt, og brevet skal indeholde oplysning om, at afgørelsen inden 4 uger kan påklages til kommunalbestyrelsen, jfr. kommuneplanlovens § 48, stk. 3, og at søgsmål til prøvelse af foreningens beslutning ikke kan anlægges, før klageadgangen til kommunalbestyrelsen er udnyttet, jfr. kommuneplanlovens § 49, stk. 2.

Grundejerforeningens bemyndigelse til at meddele de omhandlede dispensationer gælder indtil videre, men vil til enhver tid kunne tilbagekaldes. Kommunalbestyrelsen forbeholder sig endvidere at overtage behandlingen af enkelte sager, hvis behandlingen af dem efter kommunalbestyrelsens skøn tager urimelig lang tid.

# Bilag 4

## Litteraturliste

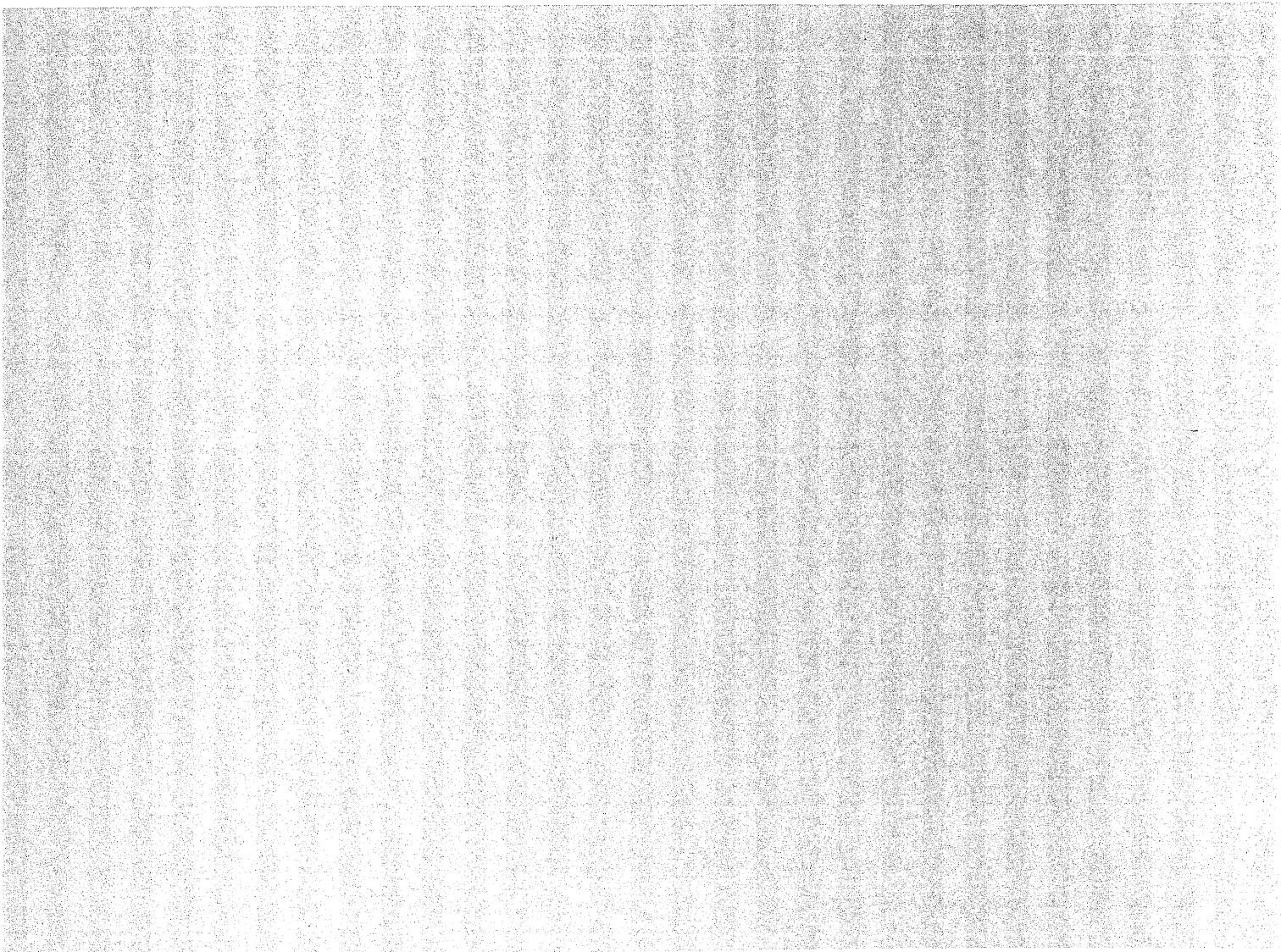
- Poul Meyer: »Dansk Foreningsret«, 1950.
- W. E. von Eyben: »Dansk Miljøret«, bind 1-5, 1977-1978.
- Bendt Andersen og Ole Christiansen: »Kommuneplanloven med kommentarer«, 2. udgave, 1979.
- Dansk Byplanlaboratoriums skrift nr. 5: »Deklarationsbestemmelser for haveboligområder«, 1973.
- Arne Stecher: »Rapport til planstyrelsen vedrørende undersøgelse af problemkredsen om grundejerforeninger i relation til kommuneplanloven«, 11. marts 1978 (ikke offentliggjort).
- Planstyrelsen: »Vejledning i kommuneplanlægning nr. 2: Lokalplaners indhold«, 1976.
- Planstyrelsen: »Vejledning i kommuneplanlægning nr. 4: Bevarende lokalplaner«, 1979.
- Niels Chr. S. Petersen: »Den kommunale Byggesagsbehandling«, 1979.
- Torben Hvid: »Om udlæg på grundlag af pantstiftende deklarerationer m.v.«, »Fuldmægtigen« nr. 6, 1981, side 79 f.
- Tom Greiffenberg og Niels Hurup: »Nordjyllands Lokalplaner«, 1979.
- Birgitte Refn og Michael Jørgensen: »Naborettens overgang fra privatret til offentligret – med særlig henblik på regler i kommuneplanloven«, »Justitia«, 1979, nr. 4.
- Børge Rasmussen: »Sådan ledes en forening«, 1982.

# Bilag 5

## Stikordsregister

administrator, 30ff, 35  
afstemning,  
– bestyrelsen, 36  
– generalforsamlingen, 24, 27f, 32f  
andelsboligforeninger, 13, 25, 28  
beboerforeninger, 13  
bemyndigelse, bestyrelsens, 37  
beplantningsforhold, 10f, 22  
beretning, 30  
bestyrelse,  
– virksomhed, 29f, 35f  
– valg af, 30f, 34f  
bofællesskaber, 28  
budget, 29 ff  
budgetforslag, 23  
butikker, 11  
dagsorden, 29f  
delegation af dispensationskompetence, 13  
dirigent, 32  
dispensation, 13f, 21  
ejerlejlighedsforeninger, 25, 28  
ekspropriation, 23  
erhverv, 11  
erhvervsområde, 12  
etablering, 10ff, 16f  
foreningsmidlernes placering, 37  
foreningsregister, 18  
formand,  
– virksomhed, 30  
– valg af, 30f, 34f  
formålsbestemmelse, 20ff  
fritidsbebyggelse, 11f  
fuldmagt, 33  
fællesanlæg, 10, 21f, 35f  
fællesarealer, 9, 21f, 35  
fællesopgaver, 19  
generalforsamling,  
– ordinær, 27ff, 35  
– ekstraordinær, 31f  
– stiftende, 17  
godkendelse af vedtægter, 38  
habilitet, 32  
haveboliger, 11f  
henlæggelse af opgaver til g.f. 20f, 35  
husstand, 28  
hæftelse, 26f  
indkaldelse, 29, 31  
indskud, 23, 26 31  
kassebeholdning, 37  
kasserer, 30f, 36  
klage, 14  
klagefrist, 14

kolonihavebebyggelse, 11  
kontaktorgan/kommunikationsled, 9, 22  
krav mod foreningen, 27  
lejere, se: udlejningsejendomme  
lån, 22f, 26f  
medlemsbidrag, 22, 24ff, 31  
medlemspligt, 11f, 15, 18ff, 21  
mødeindkaldelse, 29  
naboorientering, 13, 14  
navn, 18  
opdeling i flere foreninger, 16, 18  
ophør af medlemskab, 27  
opløsning af foreningen, 39  
oprettelse, se: etablering  
ordensreglement, 5  
partipolitik, 23  
private fællesveje og -stier, 9f, 23  
protokol, 36  
påtaleret, 20  
quorumkrav, 28, 36, 38  
referat, 33  
regnskab, 29f, 37  
regnskabsår, 37  
restancer, 24f, 27  
revisor,  
– virksomhed, 29f, 37  
– valg af, 30, 37  
sammenslutning af grundejerforeninger, 16, 18f  
samtykke,  
– til stiftelse, 12, 38  
– til vedtægtsændringer, 38  
servitutter, 9, 11f, 20, 25  
sikkerhed,  
– for krav mod medlemmer, 27  
– for lån, 22, 27  
skøde på fællesarealer, 22f  
sommerhusområder, 11  
spildevandsanlæg, 10  
stemmeret, 25  
stiftelsesomkostninger, 39  
suppleanter, 31  
søgsmål, 14  
søgsmålsfrist, 14  
tegning/underskrift, 33, 36  
tinglysning, 14, 20  
ubebyggede arealer, 10, 13  
udlejningsejendomme, 25, 28  
udvalg, 36  
udvidelse,  
– m. enkeltmedlemmer, 16, 19f  
– v. sammenlægning, se: sammenlægning  
underafdelinger, 17, 34  
valg,  
– af administrator, 30f  
– af bestyrelse, 30f, 34f  
– af dirigent, 30  
– af formand, 30f, 34f  
– af revisor, 30 f, 37  
varmeregnskab, 24  
vedligeholdelse, 9f  
vedtægtsændringer, 38  
værneting, 18



Pris kr. 30,00 (inkl. moms)

ISSN 0105-1628  
ISBN 87-503-4640-7