

NOTAT

Til: Grundejerforeningen Stubbegården

Fra: WTC advokaterne A/S v/advokat Malin Lundø Brun

Dato: 12. september 2023

Sag nr.: 82305-mlb

Vedrørende: Indbetaling til den etablerede vejfond til vedligeholdelse af grundejerforeningens private fællesveje

Grundejerforeningen Stubbegårdens bestyrelse har anmodet os om at fremkomme med vores juridiske vurdering af, hvorvidt grundejerforeningen er berettiget til at opkræve alle foreningens medlemmer beløb, som det er blevet besluttet, at der skal indbetales til den etablerede vejfond, eller om retten til at opkræve betaling måtte være begrænset til nogle af medlemmerne, herunder fremkomme med vores vurdering af følgende spørgsmål:

- Kan grundejerforeningen opkræve gebyr/betaling til vejfonden fra de grundejere, der ikke har adresse ud mod de private fællesveje, på baggrund af den tinglyste deklaration samt foreningens vedtægter versus lovgivning om private fællesveje?
- Kan grundejere med adresse til foreningens private fællesveje pålægges udgifter relateret til eventuelle udgifter pålagt de grundejere, som ikke har adresse til foreningens private fællesveje?
- Eventuelle andre forhold, forbehold og kommentarer mellem foreningens tinglysninger, vedtægter og lovgivning m.v.

Lov om private fællesveje:

Indledningsvis skal vi bemærke, at istandsættelse og vedligeholdelse af private fællesveje som udgangspunkt er et privatretligt anliggende og beror på privatretlige aftaler/overenskomster.

Privatvejsloven indeholder også bestemmelser om istandsættelse og vedligeholdelse af private fællesveje, herunder om forholdet mellem loven og privatretlige bestemmelser.

Er en privat fællesvej ikke i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og omfang, kan kommunen således afgøre, hvordan vejen skal istandsættes/vedligeholdes. Bestemmelserne muliggør videre, at der kan træffes beslutning i tilfælde, hvor parterne ikke kan nå til enighed på egen hånd.

Udgiftsfordelingen for vejarbejder på private fællesveje er dog som udgangspunkt et privatretligt anliggende.

Hvis der opstår tvivl eller uenighed mellem grundejerne og grundejerforeningen om forståelse af vedtægter eller overenskomst, kan kommunen i forbindelse med en vejsag påtage sig at afgøre spørgsmålet, som dog ellers om fornødent må indbringes for domstolene.

Tingbogsoplysninger:

Deklaration, tinglyst den 15. december 1964

Ved gennemgang af tingbogsoplysningerne for de af grundejerforeningens medlemmer, hvis ejendomme der ligger ud mod Østre Alle og Stubbevej – og dermed ikke ud mod grundejerforeningens private fællesveje – må det konstateres, at deklARATIONEN, tinglyst den 15. december 1964, er også tinglyst på disse ejendomme.

Af deklARATIONENS § 1 følger det, at *"køberne af de på vedhæftede udstykningsplan med nr. 1-64 betegnede parceller er pligtige til at danne en grundejerforening, og de til enhver tid værende ejere af disse parceller haft derefter ret og pligt til at være medlemmer af denne forening"*.

Det fremgår videre, at *"Foreningen har ret og pligt til vederlagsfrit, men mod overtagelse af afgiftspligtig grundstigning, og mod betaling af sædvanlige omkostninger ved overdragelsen at få tilskødet de private vejarealer i og ved udstykningen i det omfang, hvori disse vejarealer tilhører sælgerne ..."*.

Endelig fremgår det, at *"foreningen skal fremover forestå anlæg på og vedligeholdelse o.l. af de overtagne arealer, ..."*

Grundejerforeningens vedtægter

Det bemærkes, at grundejerforeningens vedtægter ikke ses at være tinglyst på ejendommene.

Vi skal bemærke, at det som sådan ikke noget krav, at grundejerforeningens vedtægter er tinglyst, men det skal oplyse, at det er vores anbefaling, at grundejerforeningens vedtægter er tinglyst.

Årsagen hertil er, at de utinglyste vedtægters indhold ikke vil være gældende for tredjemand, herunder f.eks. fremtidige ejere, såfremt tredjemand ikke er blevet gjort bekendt med indholdet af vedtægterne i forbindelse med handlen.

Utinglyste vedtægter kan således alene blive gjort gældende over for eksisterende ejere, og nye ejere, som er blevet gjort bekendt med indholdet heraf i forbindelse med deres køb, men ikke af nye ejere, der ikke måtte være blevet gjort bekendt med vedtægternes indhold i forbindelse med deres erhvervelse af ejendom.

Ad 1: Kan grundejerforeningen opkræve gebyr/betaling til vejfonden for de ejendomme, der ikke har adresse ud mod de private fællesveje, men ud til offentlige veje, på baggrund af den tinglyste deklaration samt foreningens vedtægter versus lovgivning om private fællesveje ?

Som svar på ovennævnte spørgsmål skal vi oplyse, at vi deler bestyrelsens opfattelse af, at alle parceller, dvs. også de parceller, der ikke har adresse ud mod de private fællesveje, men ud mod de offentlige veje, skal bidrage til den vedtagne vejfond.

Udgiftsfordelingen for vejarbejder på private fællesveje er, som ovenfor nævnt, således et privatretligt anliggende.

Da det af deklarationens § 1 fremgår, at de til enhver tid værende ejere af parcellerne 1-64 ikke alene har ret, men også har pligt til at være medlem af foreningen, og det af deklarationen § 1 videre fremgår, at foreningen ikke alene har haft ret, men også pligt til at få tilskødet de private vejarealer tilhørende sælgerne af ejendommen, mod fremover at skulle forestå bl.a. vedligeholdelse o.l. af de overtagne arealer, er det vores vurdering, at deklarations indhold vil kunne håndhæves overfor alle medlemmer, idet de er blevet eller burde være blevet gjort bekendt med indholdet af deklarationen i forbindelse med handlen.

Det er endvidere vores vurdering, at uagtet, at vedtægterne ikke er tinglyst, vil udgifterne til vedligeholdelse af de private vejarealer skulle fordeles ligeligt på samtlige parceller.

Såfremt der, som her, er opstået tvivl eller uenighed mellem grundejerne og grundejerforeningen om forståelse af deklarationen, kan kommunen i forbindelse med en vejsag påtage sig at afgøre spørgsmålet, som dog ellers om fornødent må indbringes for domstolene.

Ad 2: Kan grundejere med adresse til foreningens fællesveje pålægges udgifter relateret til eventuelle udgifter pålagt de parceller, som ikke har adresse til foreningens private fællesveje

Vi skal bemærke, at der ved gennemgang af ortofotos og matrikeloplysninger ses at være en mindre bræmme mellem de respektive ejendomme, der er beliggende ud mod Østre Alle og Stubbevej, der tilhører grundejerforeningen, og som grundejerforeningen dermed også har vedligeholdelsespligten af.

Det bemærkes, at det af ortofoto med matrikeloplysninger (se vedhæftede) godt kunne se ud som om, at noget af dette "fællesareal" er blevet inddraget af de respektive grundejere, hvilket grundejerforeningen bør undersøge nærmere. Det bemærkes, at ortofotos dog er optaget fra fly, hvorfor der godt kan være unøjagtigheder.

Ligger ejendommen ud til en offentlig vej, har grundejer pligt til at rydde fortov og gangarealer for sne samt gruse og holde rent i nødvendigt omfang. Grundejeren har derimod ikke pligt til at sneryde, vedligeholde og renholde egentlige vejarealer ud for sin ejendom. Dette er kommunens ansvar.

Det er derfor vores vurdering, at grundejerne med adresse ud mod foreningens private fællesveje ikke vil kunne pålægges udgifter til renholdelse eller vedligeholdelse af de offentlige veje.

Ad 3: Evt. andre forhold, forbehold og kommentarer til forholdet mellem foreningens tinglysninger, vedtægter og lovgivning m.v.

Som allerede bemærket ovenfor, ses grundejerforeningens vedtægter ikke at være tinglyst på parcellerne. Som ligeledes bemærket er dette dog heller ikke noget krav – om end det er vores anbefaling, at en grundejerforenings vedtægter er tinglyst.

Qua der er en pligt til at være medlem af grundejerforeningen, er der selvsagt også pligt til at sætte sig ind i foreningens vedtægter.

I denne situation vurderes det således ikke at være afgørende, at grundejerforeningens vedtægter ikke er tinglyst, da det af deklarationen fremgår, at køberne af parcellerne nr. 1-64 og de til enhver tid værende ejere af disse parceller har en pligt til at være medlem af grundejerforeningen, og at foreningen har haft pligt til at få tilskødet vejarealer m.m. og forestå vedligeholdelsen af de overtagne arealer.