Grundejerforeninger i Planlægningen

Af Morten Rydén Klercke

Forsidebillede:

© AssociationVoice

[http://www.valledelsolhoa.org/]

Titel
Grundejerforeninger i Planlægningen

Tema
Afgangsprojekt

Projektperiode
Februar 2013 – juni 2013

Forfatter
Morten Rydén Klercke

Vejleder
Christian Aunsborg

Oplagstal: 4
Sideantal: 149
Bilagsantal og art: 17 (på en CD)

Afgangsprojektet omhandler en undersøgelse af grundejerforeningers anvendelse og udbredelse i planlægningen, hvilket tager afsæt i følgende to faser:

FASE 1 omhandler en overvejende teoretisk undersøgelse af de gældende regler på området. Dette på baggrund af den initierende problemstilling;

Hvilke retlige muligheder og begrænsninger eksisterer – primært med afsæt i planlovens bestemmelser herom – hvad angår anvendelsen af grundejerforeninger som planlægningsinstrument?

Problemstillingen besvares på baggrund af en række delspørgsmål, der hver især omhandler nogle særskilte aspekter i tilknytning til problemstillingen. Denne samlede forståelse for de gældende regler på området muliggjorde desuden, at der kunne udarbejdes en problemformulering.

FASE 2 omhandler en mere 'praktisk' undersøgelse af problemformuleringen;

Hvordan foregår det i praksis, når grundejerforeninger – på eget eller andres initiativ – etablerer, driver eller vedligeholder fællesarealer og fællesanlæg?

Besvarelsen tager ligeledes afsæt i en række delanalyser; hhv. en kvantitativ undersøgelse af udbredelsen i planlægningen samt nogle kvalitative undersøgelser af den praktiske anvendelse (hhv. en interviewanalyse og et multicasestudie). De gennemførte analyser muliggør i sidste ende en samlet besvarelse af problemformuleringen.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse må kun ske efter aftale med forfatteren og kun med tydelig kildeangivelse

Title
Homeowner's Associations in Spatial Planning

Theme
Final thesis

Project period
February 2013 – June 2013

Author
Morten Rydén Klercke

Supervisor
Christian Aunsborg

Editions: 4
Pages: 149
Appendixes:17 (on a CD)

The master thesis is concerned with a study of the homeowner's associations' use and prevalence in spatial planning, which is based on the following two phases;

PHASE 1 is predominantly concerned with a theoretical study of the rules in force. This is done on the basis of the initial problem;

Which legal possibilities and restrictions exist – primarily on the basis of the regulations in The Danish Planning Act – with regard to the use of homeowner's associations as a tool of planning?

Multiple sub analysis dealing with different aspects of the problem makes it possible to form an answer. Furthermore, this overall comprehension of the rules in force made it possible to formulate a research question.

PHASE 2 is concerned with a more 'practical' study, with the following research question as the point of departure;

How does it work in practice, when homeowner's associations – on initiative of their own or others – establishes, manages or maintains common areas or facilities?

The research question is also answered on the basis of multiple sub analysis; partly by a quantitative study of the prevalence and partly by some qualitative studies of the use in practice (an interview analysis and a multi case study, respectively). In the end, the analysis carried out makes it possible to formulate an answer to the research question.

The contents of the report is free to use, but any publication (with reference) is subject to the author's prior approval.

FORORD

Følgende afgangsprojekt er udarbejdet på landinspektørstudiets 10. semester, i perioden fra d. 1. februar til d. 13. juni 2013. Dette markerer fjerde og sidste semester på specialiseringen 'Planlægning & Arealforvaltning' /'Land Management', Aalborg Universitet.

Projektet omhandler grundejerforeningers anvendelse og udbredelse i den fysiske planlægning, og er opdelt i to dele, omhandlende hhv. [a] en klarlægning af de gældende regler på området samt [b] en empirisk undersøgelse af nogle mere praktiske forhold, i tilknytning foreningernes "etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg".

Kilder er angivet ved [forfatter årstal, (evt. sidetal)], og det er værd at bemærke, at det blot refererer til den foregående sætning, såfremt kilden er indsat før et punktum, hvorimod en kilde efterfølgende et punktum vedrører hele afsnittet. Citeres der direkte fra en kilde, vil dette stå i anførselstegn med kursiv, og længere citater vil desuden fremgå særskilt af teksten. Henvisninger til diverse love sker ved deres populærtitel. Samtlige de anvendte kilder fremgår af Litteraturlisten, s. 145. Igennem rapporten ses henvist til diverse bilag (1, 2, 3..), hvilke er at finde på den vedlagte CD. Indholdet af denne fremgår af Bilagslisten, s. 149.

Jeg vil gerne takke følgende personer, som på forskellig vis har været behjælpelige med projektet: Finn Kjær Christensen (Aalborg Universitet), Peter Busk (Hvenegaard & Jens Bo Landinspektører A/S), Stefan Overby (Landinspektørfirmaet Nellemann og Bjørnkjær), Erik Mikkelsen (Grundejerforeningen Sønderlunden), Lars Hansen (Naturstyrelsen) og Signe Beck, Helena Kjær & Lone Marie Kristensen (Kolding Kommune). Derudover vil jeg gerne takke de ansatte på Erhvervsskolernes Forlag, for at stille kontorfaciliteter til rådighed og for at printe rapporten, ligesom der skal lyde en tak til min vejleder Christian Aunsborg (Aalborg Universitet).

Den største tak går til min kæreste Heidi og datter Gry, der for en stund har måttet affinde sig med, at huslige pligter og leg er blevet nedprioriteret, til fordel for nærværende rapport om *'Grundejerforeninger i Planlægningen'*.

Rapporten henvender sig primært til vejleder og censor, men den kan også tænkes at have interesse for diverse planlæggere mv., der i en eller anden udstrækning arbejder med grundejerforeninger til daglig.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING **11**

1 Initierende problemstilling **14**

2 Overordnet undersøgelsesstrategi **15**

FASE 1 ..... **19**

3 Metodiske overvejelser **19**

4 Hvad er en grundejerforening, retligt set? **23**
4.1 [grundejer...] 23
4.2 [...forening] 24
4.3 Opsamling 29

5 Hvordan er grundejerforeninger organiseret og reguleret? **31**
5.1 Forholdet til foreningsretten 31
5.2 Grundejerforeningens organer 33
5.3 Opsamling 37

6 Hvilke stiftelsesmuligheder eksisterer? **39**
6.1 Ved en frivillig aftale 39
6.2 Ved en privat servitut 40
6.3 På kommunens initiativ 43
6.4 Opsamling 47

7 I hvilke områder kan grundejerforeninger etableres? **49**
7.1 Forskellige områdetyper 49
7.2 Hvornår er et område "nyt"? 51
7.3 Områdets geografiske udstrækning 54
7.4 Opsamling 56

8 Hvilke opgavetyper kan grundejerforeninger varetage? **57**
8.1 Foreningens opgaver jf. lokalplanen 57
8.2 Fællesarealer og -anlæg 59
8.3 Nye opgaver 66
8.4 Tilskødning af (fælles)arealer 70
8.5 Dispensationskompetence 71
8.6 Opsamling 73

9 Delkonklusion **75**

PROBLEMFORMULERING **79**

FASE 2 ..... **81**

10 Metodiske overvejelser **81**

11 Kvantitativ undersøgelse **85**
11.1 Introduktion 85
11.2 Resultater 87
11.3 Opsamling 93

12 Interviewanalyse **95**
12.1 Introduktion 95
12.2 Resultater 99
12.3 Opsamling 109

13 Multicasestudie **113**
13.1 Introduktion 113
13.2 Metodiske overvejelser 114
13.3 Grundejerforeningen Sønderlunden 120
13.4 Grundejerforeningen Krybilyparken 128
13.5 Opsamling 136

KONKLUSION **139**

LITTERATURLISTE **145**

BILAGSOVERSIGT **149**

Indledning

Det danske samfund er i høj grad præget af diverse former for samvirker, hvilket gør sig gældende inden for såvel det økonomiske, politiske og sociale område. Som eksempler herpå kan nævnes diverse selskabsformer, investeringsforeninger, vælgerforeninger, sparekasser, idræts- og kulturforeninger, arbejdsløshedskasser og velgørende organisationer. [Hasselbalch 2001, s. 2f] Listen synes nærmest uendelig, og det fremgår heraf, at de organiserede samvirker spiller en helt afgørende rolle i det danske samfundsliv. Årsagen hertil er bl.a., at de utallige former for samvirker varetager mange anliggender, som ellers ville påhvile de offentlige institutioner at varetage. [Hasselbalch 2001, s. 5]

Tidligere, under enevælden, skulle alle former for organiseret samvirke godkendes af kongestyret, jf. kongeloven og Danske Lov, hvilket imidlertid ændredes ved Grundloven af 1849, hvorefter foreningsfriheden var en realitet [Hasselbalch 2011, s. 16]. Foreningsdannelsen var i de følgende år massiv, hvilket ikke mindst skal ses i forhold til, at overgangen til den nye samfundsform, demokratiet, også betød nye udfordringer; i den henseende kan foreningsdannelsen betragtes som et af værktøjerne. Som resultat heraf indgik visse foretagender i et stadigt tættere samvirke med statsmagten, hvorfor de over tid institutionaliseredes i samfundslivet herhjemme. [Hasselbalch 2001, s. 5]

Et eksempel herpå er *grundejerforeningerne*, der kan anses som et praktisk styringsinstrument, hvad angår løsningen af nogle fælles opgaver i et nærområde. Der er naturligvis flere måder at anskue grundejerforeninger på; som et udtryk for selvforvaltning, nærdemokrati og borgerinddragelse, lige så vel som det kan anses tvunget selvhjælp, privatisering, dobbeltbeskatning, udhuling af staten, osv. Det afhænger i høj grad af øjnene der ser.

Ikke desto mindre har dannelsen af grundejerforeninger fundet sted i over 100 år, og der er ikke noget der tyder på, at anvendelsen vil aftage foreløbigt - måske snarere tværtimod. Som eksempel herpå kan nævnes kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977, hvorefter lokalplanen ligeledes har kunnet anvendes som stiftelsesgrundlag, hvilket tidligere udelukkende havde været muligt på baggrund af private servitutter eller ved frivillige aftaler, grundejerne imellem [Planstyrelsen 1983, s. 7].

Planlovsændringen i 2003[1] betød desuden, at kommunerne ligeledes fik mulighed for at stifte grundejerforeninger i byomdannelsesområder, hvorfor kommunerne siden da har kunnet kræve grundejerforeninger oprettet i alle typer boligområder – dette under visse forudsætninger.

Der er imidlertid også flere årsager til, at det kan være hensigtsmæssigt at stifte en grundejerforening, hvilket eksempelvis fremgår af den internationale litteratur på området. Evan McKenzie, en amerikansk professor i politisk videnskab på University of Illinois i Chicago, fremhæver primært to årsager til grundejerforeningernes massive udbredelse i USA; hhv. *økonomi* og *behov*.

Hvad angår førstnævnte, så omhandler dette, at udvikleren af et område kan tilbyde boliger til attraktive priser, ved at lade en grundejerforening forvalte nogle fællesarealer mv. Alternativt skulle grundene være større, hvilket ville betyde, at ejendomsprisen steg tilsvarende. [McKenzie 2005, s. 30] Derudover fremhæver han nogle økonomiske betragtninger i det offentlige, som et incitament til at oprette grundejerforeninger. Årsagen hertil skyldes bl.a., at kommunen derved opnår en form for "double taxation". Dette skal forstås således, at medlemmerne af foreningen, foruden den "almindelige skat" til kommunen, betaler foreningen for ydelser, som det offentlige ellers skulle afholde.

Hvad angår *behovet*, så fremhæver McKenzie desuden, at grundejerforeningernes udbredelse kan forklares ud fra en governance-betragtning. I den henseende kan grundejerforeningen udgøre en direkte mulighed, for at foreningsmedlemmerne kan deltage i planlægningen af et nærområde; eksempelvis ift. hvilke faciliteter beboerne ønsker, hvor meget de vil betale for dem og hvilke bestemmelser de vil leve under. [McKenzie 2005, s. 30] Grundejerforeningers udbredelse kan altså ligeledes anses som et udtryk for øget selvforvaltning, medindflydelse, deltagelse i planlægningen, etc.

Der kan således være mange årsager til grundejerforeningers massive udbredelse, hvilket også vurderes at være tilfældet herhjemme, hvor de danske kommuner tilsyneladende er bekendte med fordelene ved sådanne foreningers oprettelse. Dette ses eksempelvis udtrykt ved, at omtrent hver 4. lokalplan indeholder bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening [Post 2012, s. 31]. Der er derfor ingen tvivl om, at grundejerforeninger udgør et væsentligt realiseringsmiddel i den danske planlægning – ikke mindst set i forhold til fællesarealers etablering, drift og vedligeholdelse.

[1] LOV nr. 440 af 10/06/2003

Måske netop derfor kan det undre, at grundejerforeninger fremstår som et forholdsvis ubeskrevet emne i den danske planlitteratur. Dette skal ikke mindst ses i forhold til, at der tilsyneladende eksisterer en række juridiske problemstillinger på området, ligesom der er behov for en empirisk undersøgelse af den praktiske anvendelse af planlægningsinstrumentet. [Christensen & Sørensen 2013, s. 2] Dette er således årsagen til, at emnefeltet i projektet netop omhandler grundejerforeninger, og som det fremgår af det foregående, er det oplagt at foretage en skelnen mellem hhv. *juridiske* og *praktiske* problemstillinger i den forbindelse:

Hvad angår førstnævnte, de *juridiske problemstillinger*, så omhandler dette en afklaring af grundejerforeningernes retlige muligheder og begrænsninger. I den forbindelse tages afsæt i den gældende lovgivning på området, hvilket primært vedrører planlovens § 15, stk. 2, nr. 13. Dette udgør én af de tre muligheder for stiftelse af en grundejerforening[2], og det er i øvrigt denne mulighed, der er den ubetinget mest udbredte. [Planstyrelsen 1983, s. 9; Christensen & Sørensen 2013, s. 3] En konkret problemstilling i tilknytning hertil kunne eksempelvis være, hvad der skal forstås ved begreberne "*fællesarealer og fællesanlæg*". Den generelle undersøgelse af grundejerforeningernes retlige muligheder og begrænsninger udgør således den ene halvdel af problemfeltet i rapporten; dette primært af *teoretisk og juridisk* karakter.

Tilsyneladende eksisterer der imidlertid også en række *praktiske problemstillinger* i tilknytning til grundejerforeningsbegrebet. I den forbindelse tages afsæt i et konkret fænomen, omhandlende grundejerforeningers "*etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg*", hvilket ligeledes udspringer af planlovens § 15, stk. 2, nr. 13. En sådan undersøgelse, af nogle mere praktiske forhold i tilknytning til grundejerforeningsinstrumentet, forudsætter en generel forståelse for de retlige muligheder og begrænsninger på området. Der eksisterer altså også en årsagssammenhæng mellem problemstillingens to facetter; den *juridiske* hhv. *praktiske* undersøgelse. Det er på den baggrund, at rapportens overordnede struktur skal ses.

FASE 1 omhandler således nogle teoretisk og juridisk funderede problemstillinger, hvorimod der i FASE 2 tages afsæt i en mere empirisk og praktisk tilgangsvinkel.

[2] Hhv. ved en frivillig aftale, en servitut eller en lokalplan [Planstyrelsen 1983, s. 9]

1 Initierende problemstilling

Som skitseret i *Indledningen*, har det været hensigtsmæssigt at opdele projektet i 2 overordnede dele/faser, hvor FASE 1 er centreret omkring afklaringen af nogle juridisk funderede problemstillinger. Med dette udgangspunkt ses følgende initierende problemstilling formuleret:

> *Hvilke retlige muligheder og begrænsninger eksisterer – primært med afsæt i planlovens bestemmelser herom – hvad angår anvendelsen af grundejerforeninger som planlægningsinstrument?*

Den initierende problemstilling søges besvaret igennem en række delanalyser, der hver især vedrører nogle forskellige aspekter i tilknytning til problemstillingen. De gennemførte analyser bidrager således til en samlet besvarelse af den initierende undren, hvilket sker i en delkonklusion, s. 75ff. Den valgte fremgangsmåde har imidlertid også et andet formål; at *viderekvalificere* problemstillingen. Dette skal forstås således, at klarlægningen af de juridiske forhold, også har til formål at identificere eventuelle problemstillinger, som kunne være interessante at undersøge ud fra en mere empirisk betragtning (dvs. i FASE 2). Forudsætningen for at kunne foretage en sådan empirisk undersøgelse, er i øvrigt, at der er oparbejdet en vis grundforståelse. Alternativ ville man så at sige 'famle i blinde'.

Den initierende problemstilling vedrører således i høj grad en afklaring af den gældende lovgivning på området, hvilket primært tager afsæt i planlovens bestemmelser. Baggrunden herfor er, at stiftelsen af de fleste grundejerforeninger er hjemlet igennem planloven. Derudover indgår anden lovgivning i øvrigt, i det omfang det vurderes relevant for problemstillingen.

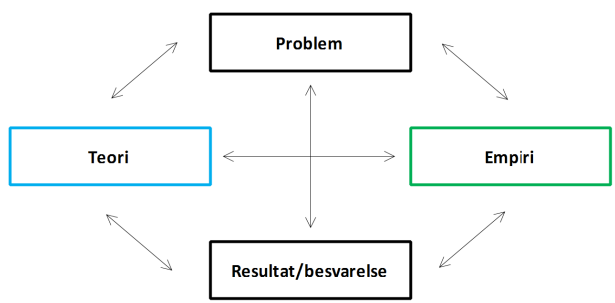
Der ses redegjort mere uddybende for den valgte fremgangsmåde i det næstfølgende afsnit, hvor sammenhængen mellem problemfeltet og de to hovedspørgsmål (initierende problemstilling hhv. problemformulering) ligeledes fremgår.

2 Overordnet undersøgelsesstrategi

Problemfeltet i nærværende projekt er centreret omkring nogle juridiske og praktiske problemstillinger, i tilknytning til grundejerforeningsinstrumentets anvendelse i den fysiske planlægning herhjemme. Som det fremgår, har det af strukturelle og forståelsesmæssige hensyn været hensigtsmæssigt, at foretage en opdeling af projektet i hhv. en juridisk/teoretisk funderet FASE 1 og en praktisk/empirisk orienteret FASE 2. Formålet med denne opdeling er bl.a., at kunne sammenstille teori og empiri og på den baggrund give et fyldestgørende indblik i grundejerforeningsinstrumentet; en undersøgelse der ikke tidligere er blevet foretaget.

Afgangsprojektet bidrager således til en generel øget forståelse af emnefeltet, og derudover er håbet, at man ved få afklaret eventuelle problemstillinger og den konkrete praksis på området, kan skabe grundlag for en endnu bedre anvendelse af planlægningsinstrumentet. Der eksisterer således både en teoretisk/vidensmæssig begrundelse for den valgte problemstilling såvel en praktisk/handlingsanvisende. Undersøgelsen kan derfor være af interesse for de mange fagprofessioner, der i en eller anden udstrækning arbejder med grundejerforeninger.

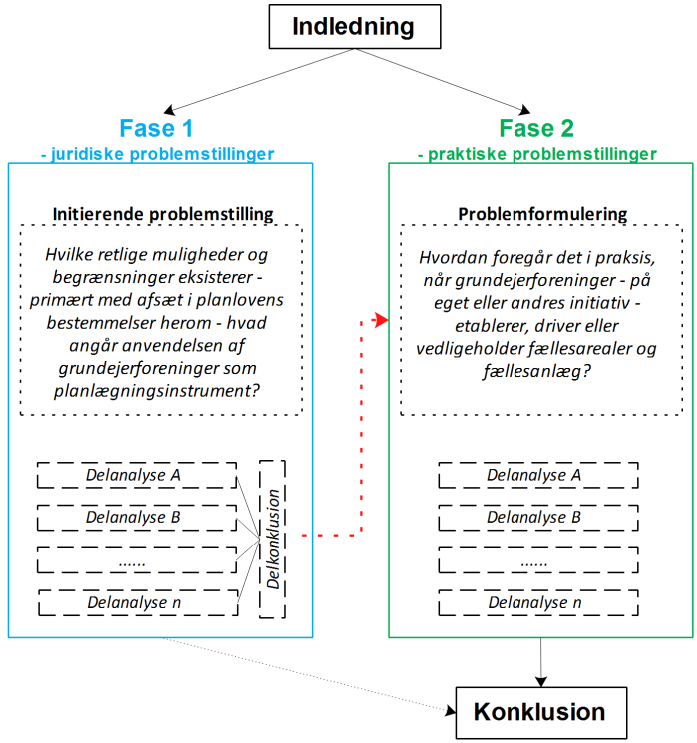
I projektet fokuseres der således på at besvare/løse et konkret samfundsvidenskabeligt problem, hvilket sker på baggrund af kombinationen af et teoretisk vidensgrundlag og en række empiriske studier. De teoretiske og empiriske studier kan i øvrigt betragtes som to af hovedelementerne i en vidensproduktion, og det er i høj grad koblingen mellem de to, der er afgørende for den valgte undersøgelsesstrategi. [Andersen 2006, s. 23ff] Dette kan anskues ud fra følgende figur:



Figur 2-1: Koblingen mellem de 4 grundlæggende elementer i en vidensproduktion.
Egen figur pba. [Andersen 2006, s. 24]

For at kunne gå fra problemstilling til problemløsning, er det derfor nødvendigt, at der er sammenhæng mellem de to hovedelementer. [Andersen 2006, s. 25ff] Det teoretiske vidensgrundlag indsamles primært gennem litteraturstudier, hvilket bidrager til en grundlæggende forståelse for projektets (initierende) problemstilling, og de empiriske data indsamles gennem diverse undersøgelser, hvor en mere praktisk tilgang til emnet søges belyst.

Den indbyrdes sammenhæng mellem den anvendte teori og empiri har stor betydning for projektets endelige udformning og metodiske ramme. I dette projekt kan sammenhængen mellem de to anskues således;



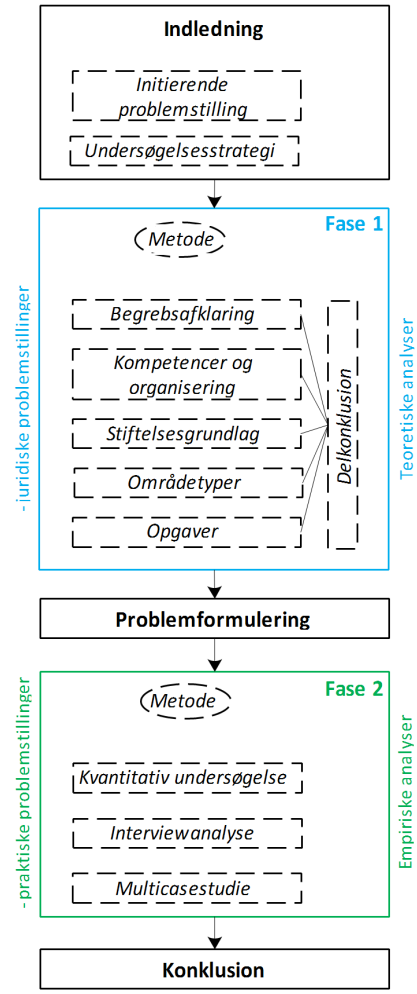
Figur 2-2: Sammenhængen mellem FASE 1 og FASE 2

Som det fremgår af figuren, indeholder de 2 faser hver især en række delanalyser, der vedrører nogle særskilte aspekter i tilknytning til problemstillingen. De enkelte analyser muliggør i sidste ende, at der kan udarbejdes en samlet konklusion. Derudover er det værd at bemærke, at den udarbejdede problemformulering udspringer af de gennemførte analyser i FASE 1, hvilket ses indikeret ved en rød → i figuren.

Af strukturelle og forståelsesmæssige hensyn er det valgt at udarbejde to særskilte metodiske afsnit, hvilke fremgår indledningsvist i de to faser. Årsagen hertil er bl.a., at forskellen mellem de metodiske overvejelser i de to faser er ganske betragtelig, ligesom det rent forståelsesmæssigt giver god mening, at præsentere metodologien for FASE 2, efterfølgende de gennemførte analyser i FASE 1.

Derudover er det værd at bemærke den overordnede projektstruktur, som skitseret i det udarbejdede strukturdiagram, Figur 2-3. Af diagrammet fremgår eksempelvis de enkelte delafsnits sammenhæng med rapporten som helhed.

De enkelte rapportafsnit er overordnet set bygget op omkring den samme grundstruktur. Først og fremmest følger en kort indledning, der omhandler en besvarelse af 'hvad, hvorfor, hvordan?'. Derefter gennemføres selve analysedelen og afslutningsvist ses udarbejdet en kort opsamling eller delkonklusion. Denne fremgangsmåde er inspireret af ABC-modellen [Aunsborg *et. al* 2011].



Figur 2-3: Strukturdiagram

FASE 1

Denne fase vedrører som bekendt en undersøgelse af nogle teoretisk og juridisk funderede problemstillinger, i tilknytning til grundejerforeningsbegrebet. Formålet hermed er bl.a. at opnå en teoretisk og juridisk grundforståelse for problemfeltet, hvilket den efterfølgende empiriske undersøgelse af praksis ligeledes bygger videre på. Undersøgelsen tager afsæt i en række delanalyser, som ses præsenteret i det følgende, hvor der imidlertid indledningsvist følger nogle grundlæggende metodiske overvejelser.

3 Metodiske overvejelser

Udgangspunktet for undersøgelsen udspringer som bekendt af den Initierende Problemstilling, som ses gengivet nedenfor;

> *Hvilke retlige muligheder og begrænsninger eksisterer – primært med afsæt i planlovens bestemmelser herom – hvad angår anvendelsen af grundejerforeninger som planlægningsinstrument?*

Overordnet set kan der skelnes mellem fire former for problemstillinger, kaldet hhv. *anomali, paradoks, planlægningsproblem* og *normalia* [Olsen & Pedersen 2011, s. 32].;

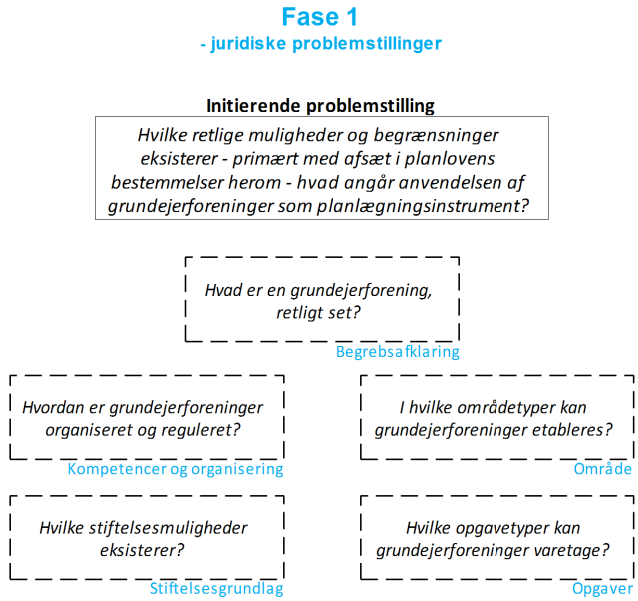
Anomali	En afvigelse fra normen eller det normale; det vil sige 'noget nyt'.
Paradoks	En anomali, der samtidigt problematiserer eksisterende opfattelser; det burde så at sige ikke kunne finde sted.
Planlægningsproblem	Manglende viden om, hvad der kan gøres i en kompleks situation; dette rejser et behov for beslutning eller handling.
Normalia	Kritisk problematisering af det, der tages for givet; kan eksempelvis betragtes som en kritisk stillingtagen over for 'universelle sandheder'.

Den initierende problemstilling kan betragtes som et udtryk for en *normalia*, i og med der er tale om en kritisk problematisering, af det der synes at være taget for givet [Olsen & Pedersen 2011, s. 31f]. Hermed menes, at omtrent ¼ af de udarbejdede lokalplaner herhjemme indeholder bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening [Post 2012, s. 31]. Grundejerforeningernes udbredelse og anvendelse i planlægningen er altså ganske betragtelig; dette på trods af, at der tilsyneladende eksisterer en række uafklarede problemstillinger, i tilknytning til et i øvrigt sparsomt beskrevet emne [Christensen & Sørensen 2013, s. 2], ligesom en opdateret vejledning på området er efterspurgt i kommunerne [Post 2012, s. 13]. Relevanskriteriet for nærværende undersøgelse er således i høj grad tilstedeværende.

Formålet med FASE 1 er naturligvis først og fremmest at opnå en teoretisk og juridisk funderet viden omkring problemstillingen, og i den forbindelse tages udgangspunkt i den eksisterende lovgivning og teori på området; dvs. et litteraturstudie. Litteratursøgningen er foregået som iterativ proces, hvor der er taget afsæt i den tilgængelige litteratur og lovgivning på området, og henvisningerne i disse er derefter blevet gennemgået utallige gange. Denne proces er fortsat, indtil der gentagne gange er blevet henvist til den samme litteratur - løkken burde derved være fuldendt.

Af strukturelle og forståelsesmæssige hensyn har det været hensigtsmæssigt at dele besvarelsen af den initierende problemstilling op i en række operationelle delspørgsmål. Delspørgsmålene er af *eksplorativ karakter*, i og med de omhandler en begrebsliggørelse af et utilstrækkeligt forstået fænomen [Olsen & Pedersen 2011, s. 187f].

De omtalte delspørgsmål fremgår af det følgende:



Figur 3-1: FASE 1 er opdelt i en række delspørgsmål

Delspørgsmålene udspringer i alle tilfælde af den initierende problemstilling, og formålet hermed har bl.a. været, at operationalisere en forholdsvis bred problemstilling, ligesom spørgsmålene fungerer som en slags afgrænsning af ditto. I den henseende er delspørgsmålene udtryk for de aspekter af den initierende problemstilling, som rent faktisk søges belyst og besvaret.

Det primære formål med denne fremgangsmåde har været, at de enkelte delanalyser i sidste ende muliggør en samlet besvarelse af den initierende problemstilling, hvilket fremgår af delkonklusionen (s. 75ff). Den samlede forståelse er i øvrigt en forudsætning for problemformuleringens udarbejdelse. I den forbindelse gælder det, at en skarpt formuleret problemformulering forudsætter tilstedeværelsen af en vis grundforståelse [Olsen & Pedersen 2011, s. 25f]; opnåelsen af en sådan grundforståelse er netop ét af formålene med FASE 1.

I det følgende ses foretaget en kort beskrivelse af spørgsmålenes nærmere indhold, ligesom der argumenteres for spørgsmålenes sammenhæng med den initierende problemstilling. I den forbindelse tages udgangspunkt i den samme rækkefølge, som spørgsmålene optræder i rapporten.

Hvad er en grundejerforening, retligt set?

Hverken i den juridiske litteratur, lovgivningen eller lignende, er grundejerforeningsbegrebet nærmere defineret. Et af formålene med afsnittet er derfor, at danne en forståelses- og begrebsmæssig ramme, som de efterfølgende afsnit kan bygge videre på.

Hvordan er grundejerforeninger organiseret og reguleret?

I afsnittet fokuseres der på mange af de *implicitte* bestemmelser, som grundejerforeninger er underlagt, eksempelvis jf. foreningsretten. Dette er væsentligt, i og med sådanne bestemmelser umiddelbart ikke fremgår af foreningsvedtægten, stiftelsesgrundlaget, etc. Afsnittet omhandler desuden de organisatoriske rammer i foreningen, hvilket eksempelvis har betydning ift. den daglige forvaltning og ledelse af foreningen.

Hvilke stiftelsesmuligheder eksisterer?

Som allerede nævnt kan en grundejerforening stiftes på flere forskellige måder. Delspørgsmålet omhandler således de grundlæggende forskelle, der er mellem de forskellige stiftelsesgrundlag.

I hvilke områdetyper kan grundejerforeninger etableres?

Anvendelsen af de forskellige stiftelsesgrundlag forudsætter tilstedeværelsen af en række betingelser, eksempelvis ang. områdetypen. Delspørgsmålet vedrører primært lokalplanen som stiftelsesgrundlag, hvilket, som nævnt flere steder, er det hyppigst anvendte.

Hvilke opgavetyper kan grundejerforeninger varetage?

En grundejerforening kan, på eget eller andres initiativ, varetage en lang række opgaver og forpligtelser, hvilket dette afsnit således omhandler en nærmere undersøgelse af. Eksempelvis ses der redegjort for, hvilke bestemmelser der gælder, hvis foreningen skal varetage *nye* opgavetyper.

4 Hvad er en grundejerforening, retligt set?

Spørgsmålet er sværere at svare på, end man umiddelbart først ville antage, i og med begrebet hverken er defineret i den juridiske litteratur, lovgivningen, etc. Det har derfor været nødvendigt, selv at definere en forståelsesramme som de efterfølgende afsnit kan bygge videre på. Der er således tale om en nødvendig grundforståelse – den kontekst – som de efterfølgende analyser udspringer fra. I den forbindelse har det været hensigtsmæssigt at tage udgangspunkt i begrebets to bestanddele; hhv. [grundejer] og [forening].

4.1 [grundejer...]

Hvad angår førstnævnte, så er der tale om en sammenslutning af *grundejere*, hvilket står i modsætning til eksempelvis lejer- og beboerforeninger. De private grundejere udgør således typisk foreningens medlemmer, men også ejerlejlighedsforeninger, boligudlejningsselskaber og andelsboligforeninger kan være medlemspligtige, i deres funktion som grundejere[3] [Planstyrelsen 1983, s. 25; Christensen & Sørensen 2013, s. 3]. Lejere kan derimod *ikke* være medlemmer af en grundejerforening, hvilket eksempelvis fremgår af en afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet [NKO 57/1995], og i dette tilfælde ville grundejeren derimod være det pågældende boligselskab. Ejere af bygninger på lejet grund kan ligeledes ikke pålægges medlemspligt af en grundejerforening [Boeck, 2002, s. 188].

Foreningens medlemmer skal hver især have en forholdsmæssig andel i foreningens rettigheder og pligter, hvilket fastsættes i foreningens vedtægt. Såfremt en ejendom er opdelt i ejerlejligheder, eller er ejet af en andelsboligforening, så;

> *"er det ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen, der repræsenterer ejendommen i grundejerforeningen med det antal stemmer, som ejendommen er berettiget til"*
>
> [Lovforslag 2002/1 LSF 103]

[3] Årsagen hertil er, at der i så fald bliver tale om en "juridisk person". En juridisk person opstår, når en sammenslutning af personer (fysiske eller juridiske) opnår selvstændig evne til at "*erhverve rettigheder og påtage sig retligt bindende forpligtelser, herunder til at være part og til at optræde som part i retssager*" [Hasselbalch 2011, s. 27].

Planstyrelsen udarbejdede i 1983 en 'Vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning', i hvilken der bl.a. fremgår nogle standardvedtægter, som mange grundejerforeningsvedtægter sidenhen er blevet udarbejdet på baggrund af. I disse standardvedtægter lægges der op til, "*at bidragsforpligtelsen sættes i forhold til antallet af boligenheder*" [Planstyrelsen 1983, s. 25]. Det antages derfor, at der i de fleste grundejerforeningsvedtægter er taget stilling til denne "forpligtelsesfordeling".

4.2 [...forening]

Som det fremgår af Indledningen, så er det danske samfund i høj grad præget af utallige former for organiserede samvirker, hvilket overordnet set omhandler, at en kreds af fysiske og/eller juridiske personer indgår i en eller anden organiseret form, ift. løsningen af en nærmere defineret opgave [Hasselbalch 2011, s. 14]. Forskellen mellem diverse samvirkeformer er imidlertid ganske betragtelig, og i forhold til nærværende problemstilling er det således alene *forenings*-modellen[4], der har været interessant. Foreningsbegrebet er imidlertid ikke nærmere defineret i dansk ret, men i almindelighed kan det forstås som;

> *"en varigere sammenslutning med vekslende medlemskreds etableret med henblik på opnåelse af fælles formål"*
>
> [Hasselbalch 2011, s. 20]

Historisk set trækker denne oprettelse af fællesforeninger tråde langt tilbage i tiden, hvilket bygger på opfyldelsen af en række forudsætninger, eksempelvis omhandlende selve *aftaleindgåelsen* mellem foreningen og dennes medlemmer. Det er i den forbindelse helt fundamentalt, at de involverede parter overholder en sådan aftale. Dette var en forudsætning, som allerede blev nævnt første gang i Danske Lov af 1683, hvor det af kapitel 5-1-1 og 5-1-2 fremgår at;

> *"Een hver er pligtig at efterkomme hvis hand med Mund, Haand og Segl, lovet og indgaaet haver."*
> *"Alle Contracter, som frivilligen giøris af dennem, der ere Myndige, og komne til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet, ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saa som de indgangne ere."*
>
> [Danske Lov, kap. 5-1-1 og 5-1-2]

[4] Andre samvirkeformer kunne være laug, selskaber, samejer, organisationer, etc.

En sådan aftaleindgåelse er til stadighed et af kendetegnene for medlemskabet af en grundejerforening, og som det fremgår af senere afsnit, kan det bl.a. derfor være vanskeligt at ændre aftalens indhold efterfølgende.

Grundloven (GL) af 1849 betød som allerede nævnt, at foreningsfriheden blev en realitet [Hasselbalch 2011, s. 16]. Det er imidlertid værd at bemærke, at begrebet foreningsfrihed (også kaldet organisationsfrihed) har to facetter, kaldet hhv. positiv og negativ foreningsfrihed. Den positive foreningsfrihed omhandler "*retten til at danne organisationer, til frit at tilslutte sig sådanne og til at virke organisationsmæssigt*", hvorimod den negative foreningsfrihed vedrører "*friheden til uden hindringer fra staten eller private at vælge mellem flere organisationer eller til helt at holde sig uden for organisationsvæsenet*" [Hasselbalch 2011, s. 56].

Den positive foreningsfrihed er først og fremmest sikret gennem Grundlovens bestemmelser, deriblandt GL § 78, ligesom den er nævnt i en række internationale regelsæt (eksempelvis Den Europæiske Menneskerettighedskonvention). Hvad angår den negative foreningsfrihed, så kan det imidlertid konstateres, at der ingen danske regler findes, der beskytter borgerne mod tvunget medlemskab af foreninger. Ligeledes findes ingen internationale konventioner, med virkning på dansk grund, der yder netop denne beskyttelse. [Hasselbalch 2011, s. 56ff] Dette er således årsagen til, at borgere kan være forpligtede til at organisere sig i visse relationer, hvilket grundejerforeninger er et eksempel på [Hasselbalch 2011, s. 68]. Denne *medlemspligt* til en grundejerforening kan bl.a. sikre, at foreningens medlemmer hver især bidrager forholdsmæssigt til de fastlagte opgaver. Det ville således medføre ulighed (og uenighed), hvis det var muligt for de enkelte medlemmer at melde sig ud [Christensen & Sørensen 2013, s. 3]. Muligheden for at pålægge borgerne medlemspligt af en grundejerforening er bl.a. hjemlet i planlovens § 15, stk. 2, nr. 13[5].

Foreningsfriheden herhjemme fulgte således af Grundlovens vedtagelse, og i de efterfølgende år voksede antallet af organiserede samvirker ganske betragteligt, ligesom deres betydning i samfundet gjorde det. Særligt betydende var de samvirkeformer, der havde karakter af en *juridisk person*. [Hasselbalch 2011, s. 16]

---

[5] "*I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:* [...] *oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,*" [Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13]. Bestemmelsen behandles mere uddybende i afsnit 6.3.

Dette stiller imidlertid store krav til foreningens organisering, og i så fald skal der være et defineret formål, ledelsen skal tildeles beslutningskompetence, økonomien skal være særskilt, og der skal foretages en organisering af medlemmerne [Hasselbalch 2011, s. 26f]. Såfremt dette er tilfældet, og den juridiske person derved opstår, betyder dette på det retlige plan, at der ikke længere foreligger en identitet mellem foreningen og deltagerne i denne. [Hasselbalch 2011, s. 27]

Derudover kan der skelnes mellem to foreningstyper, hhv. *økonomiske* og *ideelle*, hvilket i visse tilfælde dog kan være vanskeligt. Som udgangspunkt gælder imidlertid, at førstnævnte type forening søger at fremme medlemmernes økonomiske interesser, ved at antage forretningsmæssig virksomhed [Hasselbalch 2011, s. 23]. Principielt kan en ideel forening godt drive økonomisk virksomhed, men *formålet* vil i så fald ikke være at fremme medlemmernes økonomiske interesser, og "*det må ikke hovedsagen i den virke*" [Hasselbalch 2001, s. 11]. Eksempler på økonomiske foreninger kunne være fagforeninger, arbejdsgiverforeninger og andelsforeninger.

De ideelle foreninger er i øvrigt kendetegnet ved at [Hasselbalch, s. 27f];

1. *flere parter skal have indgået en aftale, omkring opnåelse af et fælles formål*
2. *formålet skal være ideelt (dvs. økonomien må ikke være styrende)*
3. *foreningsformen skal iagttages (måden hvorpå lignende foreninger sædvanligvis organiseres)*
4. *aktiviteten / formålet skal være af en vis varighed*
5. *foreningen skal have en særskilt identitet, adskilt fra medlemmernes*
6. *en foreningsledelse skal tegne foreningen udadtil*
7. *medlemmerne af foreningen er identificerbare*
8. *foreningen skal være i besiddelse af en særskilt formue, adskilt fra medlemmernes ditto*

Grundejerforeninger er et eksempel på en sådan ideel forening, og heraf følger bl.a., at der nødvendigvis må eksistere et *formål* med foreningen. De enkelte grundejerforeninger besidder naturligvis hver især et individuelt formål, hvilket fremgår af foreningsgrundlaget, men der er også visse fællestræk, grundejerforeningerne imellem.

I den forbindelse kan der eksempelvis tages udgangspunkt i følgende landsretsdom fra 1989;

U.1989.364Ø
Sagen omhandlede spørgsmålet, om hvorvidt en grundejer var forpligtet til at være medlem af en grundejerforening, på trods af at grundejerforeningen ikke var stiftet på baggrund af en tinglyst servitut eller lokalplan. Ifølge landsretsdommen var grundejerne i den aktuelle udstykning imidlertid gensidigt forpligtede medlemmer af grundejerforeningen, og foreningen var derfor berettiget til at håndhæve denne forpligtelse. Retten fandt ikke, at foreningen var ulovligt stiftet, eller at den forfulgte formål uden for dens naturlige kompetencer (jf. foreningsvedtægten), hvorfor sagsøger ikke frit kunne udmelde sig af foreningen – i så fald måtte vedkommende sælge den pågældende parcel. Således stadfæstede Østre Landsret den tidligere afsagte dom af 15. marts 1988 ved Helsinge ret (BS nr. 1939/1986).

Det interessante ved dommen, i tilknytning til førnævnte *formål* ved en grundejerforening[6], skyldes Østre Landsrets generelle udtalelse, om at medlemspligten til en grundejerforening har til formål;

> *"at skabe et retssubjekt, der kan varetage en gruppe af grundejeres fælles interesser af såvel praktisk som retlig karakter, herunder varetage de fælles interesser overfor det offentlige vedrørende vedligeholdelse af veje, renovation m.v. Foreningen må antages oprettet for at et lokalt område kan fungere og for at imødegå, at der opstår kaotiske tilstande i nærmiljøet."*
>
> [U.1989.364Ø]

Et eksempel på et formål kunne være, at skabe et praktisk styringsinstrument ift. løsningen af nogle konkret foreliggende opgaver, hvilket kan være fremkommet på grundejernes eget initiativ. Foreningens opgaver kan imidlertid også være tillagt, som en del af den offentlige forvaltning. Et eksempel herpå kunne være administrationen af offentlige opgaver, hvilket bl.a. er hjemlet i planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, omhandlende "*foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg*". Et andet formål med en grundejerforening omhandler adgangen til at træffe beslutninger på det offentlige vegne, hvilket planlovens § 21, stk. 1 er et eksempel på. I dette tilfælde kan kommunalbestyrelsen "*bemyndige en grundejerforening eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening til at meddele dispensationer*" fra bestemmelser i en lokalplan mv. En mere tilbundsgående beskrivelse af de nævnte bestemmelser fremgår af senere afsnit.

[6] Afgørelsen er også interessant af andre årsager end de ovenfor skitserede, hvilket eksempelvis omhandler den omtalte medlemspligt. Dette fremgår af afsnit 6.1.

4.2.1 Tidspunktet for foreningens dannelse og medlemmernes indtrædelse i foreningen

Som udgangspunkt vil tidspunktet for foreningens oprettelse være sammenfaldende med afholdelsen af den stiftende generalforsamling [Hasselbalch 2011, s. 94]. Ofte vil det fremgå af stiftelsesgrundlaget, hvornår dette senest skal finde sted, hvilket eksempelvis kan være, når en vis procentdel af grundene er solgt eller bebyggede.

Typisk vil det også fremgå af vedtægten, hvornår grundejeren i givet fald er forpligtiget til at være medlem af foreningen. Hvis grundejerforeningen er stiftet på baggrund af en servitut, vil kravet om medlemspligt findes i dokumenter tinglyst på den enkelte ejendom [Christensen & Sørensen 2013, s 8]. I tilfælde hvor grundejerforeningen etableres på baggrund af en lokalplan, vil de nye ejere forpligte sig til at være medlemmer af foreningen ved ejendomserhvervelsen, hvilket betyder, at medlemspligten opstår, efterhånden som parcellerne i et område sælges eller bebygges.

I et eksisterende område, som qua lokalplanens bestemmelser skifter anvendelse (jf. afsnit 7.2.2), forholder det sig dog lidt anderledes, i og med lokalplanen som udgangspunkt ikke medfører handlepligt. Det følger heraf, at så længe de pågældende ejere hverken retligt eller faktisk ændrer på deres ejendom, vil der ikke være medlemspligt af foreningen, jf. planlovens § 18. [Christensen & Sørensen 2013, s. 8; Tegner, 2013, s. 407; Lovforslag 2002/1 LSF 103] Dette gør sig i særlig grad gældende ved byomdannelsesområder, hvor en forpligtelse først indtræder, hvis de nye muligheder i lokalplanen benyttes. Såfremt grundejeren disponerer som hidtil over sin ejendom, er vedkommende altså ikke forpligtet til at indtræde i grundejerforeningen. [Tegner, 2013, s. 407] I sådanne tilfælde kan der altså være tale om en situation, hvor nogle grundejere vil være pålagt medlemspligt af foreningen, hvorimod andre ikke nødvendigvis vil være det.

4.3 Opsamling

Som det allerede blev nævnt i Indledningen, så er det danske samfund i høj grad præget af diverse former for organiserede samvirker, hvilket foreningsdannelsen er et eksempel på. En forening kan overordnet set defineres som "*en varigere sammenslutning med vekslende medlemskreds etableret med henblik på opnåelse af fælles formål*" [Hasselbalch 2011, s. 20]. En grundejerforening er imidlertid kendetegnet ved opfyldelsen af en række faktorer i øvrigt.

Eksempelvis er der tale om en juridisk person, hvilket stiller store krav til foreningens organisering (afsnit 5), og derudover må foreningen have et decideret formål, hvilket typisk fremgår af foreningsvedtægten. Af denne fremgår de enkelte medlemmers respektive andel af foreningens rettigheder og forpligtelser desuden. Hvad angår forpligtelserne, så er det værd at bemærke den negative foreningsfrihed, hvilken principielt omhandler retten til at holde sig uden for organisationsvæsenet. Som det fremgår af afsnittet, betyder dette imidlertid ikke, at borgerne er sikret en egentlig beskyttelse imod et tvunget medlemskab af en forening, hvilket ofte vil være tilfældet ved grundejerforeninger. Mulighederne for at pålægge medlemspligt af en grundejerforening behandles mere uddybende i afsnit 6. En grundejerforening kan betragtes som et praktisk styringsinstrument, ift. løsningen af nogle konkret foreliggende opgaver, og i afsnit 8 ses der nærmere på, hvilke opgavetyper der bl.a. kan være tale om. Overordnet set gælder, at opgavetypen kan være fremkommet på grundejernes eller det offentliges (dvs. kommunens) initiativ, hvilket bl.a. afhænger af det anvendte stiftelsesgrundlag, som beskrevet i afsnit 6. Grundejerforeningen er desuden et eksempel på en ideel forening, og sådanne foreninger er kendetegnet ved opfyldelsen af en række egenskaber.

Tidspunktet for foreningens oprettelse vil typisk være sammenfaldende med afholdelsen af den stiftende generalforsamling, og oftest vil det fremgå af stiftelsesgrundlaget, hvornår dette senest skal finde sted. Det afhænger desuden af det anvendte stiftelsesgrundlag (og områdets tidligere anvendelse), hvornår de enkelte grundejere indtræder i foreningen. Oftest indtræder pligten til medlemskab dog ved erhvervelsen af den pågældende ejendom, men i tilfælde hvor området skifter anvendelse, på baggrund af en lokalplan (eks. i byomdannelsesområder), vil vedkommende ikke være forpligtet til at indtræde i grundejerforeningen, så længe der disponeres som hidtil over ejendommen. De relevante bestemmelser, i tilknytning til foreningens område, fremgår i øvrigt af afsnit 7.

Som tidligere nævnt er grundejerforenings-begrebet hverken defineret i litteraturen, lovgivningen eller lignende, hvorfor det har været nødvendigt selv at udarbejde en forståelsesramme. Således forstås begrebet grundejerforening i det følgende som;

> **[grundejerforening];**
> *en juridisk person, organiseret som en ideel forening af grundejere, med det formål, evt. på foranledning af kommunen, at kunne varetage en gruppe af grundejeres fælles interesser, af praktisk såvel retlig karakter.*

Ovenstående definition udgør således det korte svar på spørgsmålet; ”hvad er en grundejerforening, retligt set?”.

5 Hvordan er grundejerforeninger organiseret og reguleret?

Afklaringen af dette spørgsmål indgår normalt ikke i den juridiske litteratur på grundejerforeningsområdet, men ikke desto mindre er der tale om en grundlæggende forståelse, som udgør en del af fundamentet for en lang række bestemmelser på området i øvrigt. I afsnittet fokuseres der bl.a. på mange af de implicitte bestemmelser, som grundejerforeningsinstrumentet er underlagt. Indledningsvist ses der redegjort for nogle foreningsretlige regler i almindelighed, hvorefter foreningens organisering og beslutningskompetencer ses behandlet; som tidligere nævnt er begge dele af væsentlig betydning for foreningsforholdet.

5.1 Forholdet til foreningsretten

Det er værd at bemærke, at foreningsbegrebet er underlagt nogle overordnede foreningsretlige regler, hvilket ligeledes gør sig gældende ved grundejerforeninger. Der eksisterer imidlertid ikke nogen almen lov om foreninger herhjemme, hvorfor de væsentligste kilder til foreningsretten i stedet tager afsæt i følgende; foreningsvedtægten, foreningens praksis eller sædvanen i foreningsforholdet, og derudover henvises ofte til forholdets natur samt nogle almindelige retsgrundsætninger[7]. [Hasselbalch 2011, s. 13 og 29ff] Hvad angår grundejerforeninger specifikt, gælder desuden det forhold, at de i nogen udstrækning er reguleret igennem lovgivningen, eksempelvis qua planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

Som nævnt i afsnit 4, s. 24, er selve grundlaget for sammenslutningen i en grundejerforening, at der er indgået en *aftale*, og det nærmere indhold heraf fremgår primært af *stiftelsesgrundlaget* (afsnit 6) samt af *foreningsvedtægten*[8]. Vedtægten kan betragtes som 'foreningssamfundets grundlov', hvorfor den skal respekteres af foreningens medlemmer og organer [Hasselbalch 2011, s. 34]. Vedtægten kan desuden ændres, hvilket i så fald sker i henhold til nogle fastlagte procedurer herfor[9].

---

[7] "'*Almindelig retsgrundsætning' anvendes sædvanligvis som betegnelse for den retsregel, der – med eller uden støtte i lovgivningen – efterhånden udvikles i retspraksis, og som med tiden konkretiseres til en mere detaljeret retsregel*" Inden for forvaltningsretten kunne eksempler herpå være magtfordrejningslæren, proportionalitetsprincippet og lighedsgrundsætningen. [Evald 2009, s. 59]

[8] I lokalplanen kan det desuden forudsættes, at foreningsvedtægten eller ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen [Den kommenterede Planlov, note 196].

[9] Se note overfor. Der henvises i øvrigt til afsnit 8 (særligt 8.3), hvor foreningens muligheder for at påtage sig (nye) opgaver behandles.

På baggrund af vedtægtens store betydning er det naturligt, at løsningen af eventuelle uoverensstemmelser i foreningen ofte tager afsæt i en "vedtægtsfortolkning"; dette ud fra nogle almindelige retsgrundsætninger[10] [Hasselbalch 2011, s. 33-41].

Derudover kan man antage;

> *"at en del foreninger er så tæt integrerede i det offentlige, at den offentlige rets almindelige grundsætninger antageligvis må finde anvendelse, uanset om de ikke formelt er omfattet af forvaltningslovgivningen."*
>
> [Hasselbalch 2011, s. 29]

Dette er relevant set ift. grundejerforeninger, der i en vis udstrækning er tillagt opgaver som led i den offentlige forvaltning, ligesom de i visse tilfælde har beføjelse til at træffe beslutninger på det offentliges vegne; eksempelvis jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 og § 21, stk. 1.

Udgangspunktet er imidlertid, at private foreninger, der udfører opgaver for det offentlige i medfør af bestemmelser i lov eller efter aftale, ikke er omfattet af forvaltningsloven [Vogter 2001, s. 108]. Oftest falder foreninger derfor uden for den "offentlige forvaltning", hvilket imidlertid *ikke* er tilfældet, når foreningen er placeret meget tæt på den offentlige forvaltning [Vogter 2001, s. 108; Hasselbalch 2011, s. 42f]. Det afgørende er i den forbindelse foreningens organisatoriske placering, eventuelt sammenholdt med de udøvede funktioner i foreningen. På den baggrund anfører Hasselbalch, at der gælder særlige regler, hvis der er medlemspligt af foreningen og/eller foreningen har offentlige opdrag, hvilket som nævnt ofte er tilfældet i grundejerforeninger. I så fald skal bestyrelsesbeslutninger træffes under de samme regler, som gælder offentlige myndigheder – i en tilpasset form. Dette omhandler eksempelvis forhold vedr. procedureregler[11] og afgørelsens indhold[12]. [Hasselbalch 2011, s. 354f] Det antages derfor, at grundejerforeninger i visse tilfælde *kan* være underlagt regler lig forvaltningslovens.

---

[10] Eksempelvis objektiv og subjektiv fortolkning, ordlydstolkning, praksis og sædvaner i foreningen, evt. udenlandsk lovgivning, etc. Bemærk i øvrigt fodnote 7.

[11] Regler om kompetence, sagsoplysning (høring og begrundelse), habilitet mv.

[12] Eksempelvis omhandlende forhold som magtfordrejning, ligebehandling, proportionalitetsprincippet, skøn under regel, osv.

Der gælder desuden nogle ufravigelige regler, i de tilfælde hvor der er tale om tvunget medlemskab, og i den forbindelse udtaler Hasselbalch;

> *"Når borgeren reelt ikke har noget valg mht. om han vil tilslutte sig en bestemt forening eller ej, eller denne så at sige er indtrådt i det offentliges rolle i relation til borgerne, må retssamfundet tilsikre, at foreningstilknytningen har et betryggende juridisk grundlag."*
>
> [Hasselbalch 2011, s. 32].

De ufravigelige regler er bl.a. [Hasselbalch 2011, s. 32f];

- *At der er retskrav med medlemskab*
- *At foreningsbeslutninger skal være saglige*
- *At medlemmerne skal behandles lige, jf. en lighedsgrundsætning*
- *At medlemmers privatliv skal beskyttes*
- *At evt. belastende beslutninger kun kan træffes under overholdelse af en betryggende fremgangsmåde*
- *At foreningsbeslutninger med tilbagevirkende kraft er ulovlige*
- *At medlemmer har krav på at få evt. tvister afgjort ved domstolene / en privat voldgift*

De ufravigelige regler gælder i alle tilfælde, "*uanset om foreningsvedtægten måtte sige det modsatte, og uanset hvad foreningens højeste myndighed måtte beslutte i det konkrete tilfælde*" [Hasselbalch 2011, s. 31]. Ovenstående ufravigelige regler fremgår imidlertid sjældent eksplicit af (rets)praksis, hvorfor de så meget desto mere kan være væsentlige at holde sig for øje. Ikke mindst kan det vise sig relevant i forbindelse med løsningen af eventuelle uoverensstemmelser i foreningen.

5.2 Grundejerforeningens organer

Grundejerforeningen er et eksempel på en demokratisk (dvs. medlemsstyret) forening, og organisatorisk set er grundejerforeningen bygget op omkring en række foreningsorganer, "*hvorigennem beslutningsprocesserne kanaliseres og beslutningerne forvaltes på en måde, som bedst muligt modsvarer foreningsformålet*" [Hasselbalch 2011, s. 314ff]. Således består foreningsorganet af nogle hierarkiske led, hvor generalforsamlingen er den højeste foreningsmyndighed. På generalforsamlingen vælges bl.a. en bestyrelse, og evt. en formand for denne, som varetager den daglige ledelse og fører generalforsamlingens beslutninger ud i livet. [Hasselbalch 2011, s. 316] [13]

[13] Hvad angår den praktiske afvikling af generalforsamlingen, kan der evt. vælges en dirigent.

Derudover kan der ligeledes være tale om flere hierarkiske led, hvilket typisk vil være tilfældet i større foreninger, ligesom bestyrelsen kan nedsætte diverse poster (næstformand, kasserer, sekretærer, mv.). Derudover skal foreningens regnskab godkendes af en revisor.

Det fremgår heraf, at organiseringen af de enkelte grundejerforeninger kan være ganske forskellig og derfor er udtryk for nogle individuelle betragtninger. I foreningsvedtægten fremgår det ligeledes, hvilke regler der gælder for beslutning gennem afstemninger. Dette vedrører eksempelvis, at visse beslutningers vedtagelse forudsætter enstemmighed, mens andre beslutninger kan vedtages ved flertalsafgørelser[14]. Derudover kan mindre betydningsfulde beslutninger evt. gennemføres uden flertallets godkendelse. Disse forhold behandles mere uddybende i afsnit 8.

Som tidligere nævnt har kommunalbestyrelsen mulighed at fastlægge bestemmelser om, at foreningsvedtægten forudsættes godkendt af kommunalbestyrelsen, hvilket kan skyldes flere ting. Først og fremmest skal det ses ift. grundejerforeningens offentlige opdrag, hvor de kan træffe beslutninger på det offentliges vegne (jf. planlovens § 21, stk. 1) ligesom de kan varetage opgaver lig det offentliges (jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 13). Kommunen har selvsagt en interesse i, at foreningsvedtægten er forligelig hermed. Derudover kan det ligeledes skyldes et ønske om at opnå sikkerhed mod flertalsmisbrug; dvs. at flertallet pålægger den enkelte borger yderligere forpligtelser, som vedkommende i så fald ikke ville kunne modsætte sig [Hasselbalch 2011, s. 93]. Hvad angår sidstnævnte, så kan det derfor også betragtes som en beskyttelse af den enkelte grundejer.

Derudover gælder, at mindre betydende forhold i en grundejerforening ofte reguleres igennem et ordensreglement eller en husorden, hvilket ligeledes skal vedtages på en generalforsamling. Eksempelvis kan dette vedrøre spørgsmål om husdyrhold, placering af cykelstativer, tidspunkter for græsslåning, osv.

Stiftelsesgrundlaget (eks. lokalplanen), vedtægten og ordensreglementet udgør således de typiske regulativer, som de pågældende medlemmer af foreningen derfor bør være bekendte med.

[14] Det fremgår ofte af vedtægterne, hvilken type flertal der kræves (simpelt, kvalificeret, absolut, relativt, etc.)

5.2.1 Beslutningskompetencer

Grundejerforeningens bestyrelse varetager således den daglige ledelse i foreningen, hvilket betyder, at den så at sige 'tegner foreningen over for tredjemand' i sædvanligt forekommende sager. Som nævnt medfører dette, i visse tilfælde et mandat til at gennemføre mindre betydningsfulde beslutninger. [Hasselbalch 2011, s. 316].

Bestyrelsen har imidlertid *ikke* mandat til at gennemføre større beslutninger, hvilket derimod forudsættes behandlet og besluttet på en (evt. ekstraordinær) generalforsamling. Som eksempel herpå kan nævnes en ændring af foreningsvedtægten. I så fald skal den i vedtægten fastlagte procedure herfor følges, hvilket eksempelvis kan omhandle krav om enstemmighed og/eller at kommunen skal godkende ændringen. I alle tilfælde kan dette betragtes som udtryk for en minoritetsbeskyttelse, og denne beskyttelse har stor betydning, for hvor meget indholdet i foreningsvægten mv. kan ændres, udvides, osv. [Hasselbalch 2011, s. 96-98]. Dette er naturligvis ikke relevant i tilfælde af enstemmighed, da der i så fald ikke er noget mindretal at beskytte [Christensen & Sørensen 2013, s. 14].

Dette gælder foreninger i almindelighed, men hvad angår grundejerforeninger i særdeleshed, gælder desuden en række ufravigelige regler, hvorfor der i så fald gælder mere restriktive regler end ellers. Årsagen hertil skyldes endnu en gang det tvungne medlemskab af foreningen og/eller foreningens offentlige opdrag [Hasselbalch 2011, s. 103f]. I så fald er det nødvendigt at overholde en række grundlæggende principper med afsæt i foreningsretten. Dette betyder bl.a., at det kan være vanskeligt at forringe medlemmernes eksisterende rettigheder, ligesom en eventuel vedtægtsændring i øvrigt skal være *sagligt* begrundet. Retspraksis lægger i den forbindelse vægt på;

> *"[...] om dispositionen er rimeligt begrundet i hensynet til medlemskredsen som helhed og har sammenhæng med opfyldelsen af foreningens formål."*
>
> [Hasselbalch 2011, s. 111]

Det fremgår af afsnit 8.3, hvilke muligheder grundejerforeningen har for at påtage sig nye opgaver, men helt grundlæggende gælder det altså, at et flertal *ikke* gennem en vedtægtsændring, *"kan sætte sig aldeles ud over foreningens formål"* [Hasselbalch 2011, s. 101].

Det må derimod gælde, at mindre betydende vedtægtsændringer vil kunne gennemføres ved en flertalsafgørelse, hvorimod enstemmighed kan være påkrævet ved større ændringer. Dette hviler således i nogen grad på en konkret vurdering af foreningsvedtægten. Af de ufravigelige regler gælder i øvrigt, at det ikke er muligt at forøge medlemmernes forpligtelser med tilbagevirkende kraft. [Hasselbalch 2011, s. 103ff]

Grundejerforeningens medlemmer forventes selvsagt at skulle respektere foreningsregulativerne (foreningsvedtægten og ordensreglementet eksempelvis), hvilket ligeledes er tilfældet, såfremt disse bliver ændret i overensstemmelse med de fastlagte procedurer. Medlemmerne er således bundet af den indgåede aftale med foreningen, jf. foreningsvedtægten, hvorefter de er forpligtede til at engagere sig i foreningens aktiviteter. Dette er i hvert fald udgangspunktet, men der kan være undtagelser;

> *"For eksempel ved ejerskifte kan den nye ejer være i god tro (ikke kende de frivillige opgaver) og fortrænge forpligtigelsen for den ene ejendom."*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 14]

Det tvungne medlemskab af en grundejerforening kan desuden betyde, at ikke alle medlemmer er lige autoritetstro. Dette kan eksempelvis vedrøre visse medlemmers manglende lyst til at betale kontingent, hvilket foreningen imidlertid har forskellige muligheder for at inddrive – bl.a. gennem retslig inkasso. Hvis der er tale om grov misligholdelse af medlemmets forpligtelser, kan der i yderste tilfælde blive tale om eksklusion af medlemmet. I grundejerforeninger med medlemspligt betyder dette, at den pågældende grundejer kan være nødsaget til at afhænde ejendommen. Det er generalforsamlingen, der behandler en sådan eksklusionsbeslutning, og derudover er der mulighed for at indbringe sagen for en domstol, jf. de ufravigelige regler (s. 33). [Oppenheim 1984, s. 26] Helt særlige omstændigheder må imidlertid gøre sig gældende, før en sådan mulighed bliver aktuel. Ovenstående kan også snarere betragtes som et eksempel på, at en grundejerforening besidder visse beføjelser og sanktionsmuligheder, ift. at sikre det enkelte medlems involvering i foreningen.

5.3 Opsamling

Først og fremmest er det værd at bemærke, at der ikke eksisterer nogen almen lov om (grundejer)foreninger herhjemme. For at kunne danne sig et overblik over de mange relevante bestemmelser på området, har det derfor været nødvendigt at tage udgangspunkt i en lang række kilder i øvrigt. I nogen udstrækning er grundejerforeninger reguleret gennem lovgivningen, men det er værd at bemærke, at der gælder en række overordnede bestemmelser i øvrigt, også uanset foreningsgrundlaget måtte sige noget andet.

I mange grundejerforeninger er medlemskabet tvunget, ligesom foreningen kan have offentlige opdrag, og i sådanne tilfælde gælder eksempelvis en række ufravigelige regler. Reglerne medfører en vis beskyttelse af de enkelte medlemmers rettigheder, og de kan være nok så væsentlige at bemærke, ikke mindst i forbindelse med eventuelle uoverensstemmelser i foreningen.

Grundejerforeninger kan antage mange størrelser og former, og som et praktisk styringsinstrument indeholder foreningen derfor en række organer. Typisk vil der være en bestyrelse, der varetager den daglige ledelse af foreningen, og bestyrelsen har mandat til at gennemføre mindre beslutninger. Større beslutninger forudsættes imidlertid vedtaget på en generalforsamling, og i så fald afhænger det af den konkrete situation, hvorvidt der er krav om enstemmighed, kvalificeret flertal, osv. Dette kan ligeledes betragtes som en beskyttelse af det enkelte foreningsmedlem.

Som det fremgår af afsnittet, har foreningsvedtægten en enorm betydning for foreningens (herunder bestyrelsens og flertallets) beslutningskompetencer, og det er derfor ikke uden grund, at foreningsvedtægten under tiden betegnes 'foreningssamfundets grundlov'. I tilfælde hvor vedtægtens bestemmelser er uklare eller urimelige, kan det imidlertid være nødvendigt at supplere med nogle mere implicitte bestemmelser, som ikke umiddelbart fremgår. En øget forståelse herfor kan således betragtes som et af formålene med afsnittet.

6 Hvilke stiftelsesmuligheder eksisterer?

Dette spørgsmål er forholdsvist nemt at besvare, i og med der eksisterer tre forskellige muligheder for oprettelse af en grundejerforening; [1] ved en frivillig aftale, [2] ved en privat servitut eller [3] på kommunens initiativ [Planstyrelsen 1983]. Spørgsmålet omhandler således også snarere de grundlæggende forskelle, der er mellem de forskellige stiftelsesgrundlag, hvilket er af afgørende betydning, for hvornår og hvordan grundejerforeningen i så fald kan oprettes. Anvendeligheden af de forskellige muligheder afhænger i høj grad af den konkrete situation, hvor forskellige scenarier forudsætter anvendelsen af forskellige værktøjer. I det følgende ses der således redegjort for de forskellige stiftelsesmuligheder, og afslutningsvist følger desuden en overbliksskabende figur, vedrørende de forskellige stiftelsesgrundlags væsentligste karakteristika.

6.1 Ved en frivillig aftale

Først og fremmest kan en grundejerforening etableres på baggrund af en frivillig aftale, hvilket i så fald forudsætter enighed mellem de pågældende grundejere i et område [Planstyrelsen 1983, s. 11; Lovforslag 2002/1 LSF 103]. Den forudsatte enighed grundejerne imellem betyder bl.a., at der ikke er tale om en *forpligtelse*, hvorfor den omtalte 'medlemspligt' ikke er en mulighed; dette i modsætning til de øvrige to muligheder. Den umiddelbare konsekvens heraf er, at grundejerforeninger etableret på denne vis, som udgangspunkt, ikke varetager de samme opgavetyper, som grundejerforeninger etableret på baggrund af de øvrige muligheder. Dette skyldes blandt andet, at de pågældende grundejere ikke er forpligtede til at betale kontingent, grundet den manglende medlemspligt.

Dette er i hvert fald udgangspunktet, men det er værd at bemærke afgørelsen U.1989.364Ø, som skitseret på s. 27. På trods af at den pågældende grundejerforeningen ikke var stiftet på baggrund af en tinglyst servitut eller lokalplan, dvs. ved en frivillig aftale, var der ikke mulighed for at melde sig ud af foreningen; medlemskabet var reelt tvunget. Årsagen hertil skal findes i købsaftalen, hvorigennem vedkommende grundejer forpligtede sig til et medlemskab af foreningen. På den baggrund fandt landsretten, at aftalen skulle respekteres, uanset den ikke var tinglyst.

En grundejerforening der er etableret på baggrund af en frivillig aftale, forudsætter selvsagt frivillighed og velvilje fra de involverede grundejere. Dette er årsagen til, at de frivillige grundejerforeninger som udgangspunkt ikke varetager mere udgiftstunge opgaver, da dette ville medføre udgifter for de involverede grundejerne. Med udgangspunkt i afsnit 4 kan man således argumentere for, at en grundejerforening etableret på denne vis, er udtryk for en mindre organiseret form for samvirke end de øvrige. Dette skal imidlertid også skal ses ift. formålet med oprettelsen. Eksempelvis kan der være tale om en forening, der varetager nogle sociale interesser i området, bl.a. en festforening, ligesom foreningen kan varetage og repræsentere nogle planlægningsmæssige interesser, mv. [Clausen 1995, s. 2] Anvendelsen af dette stiftelsesgrundlag kan imidlertid også skyldes, at de øvrige muligheder simpelthen ikke var anvendelige, hvilket netop var tilfældet i førnævnte afgørelse, U.1989.364Ø.

6.2 Ved en privat servitut

Muligheden for at etablere en grundejerforening på baggrund af en privat servitut forudsætter ligeledes, at de pågældende grundejere handler på eget initiativ, i og med kommunen som udgangspunkt ikke har hjemmel til at tinglyse sådanne servitutter på private ejendomme [Christensen & Sørensen 2013, s. 3]. Såfremt kommunen selv er grundejer af området, er der naturligvis mulighed for at pålægge servitutter på de pågældende ejendomme.

Indtil kommuneplanlovens (KPL) ikrafttræden i 1977 var de eneste muligheder for etablering af grundejerforeninger, ved frivillige aftaler eller private servitutter, og det var ved de private servitutter, at de fleste grundejerforeninger blev oprettet. På daværende tidspunkt var den udbredte praksis for diverse udstykninger til sommerhus- og parcelhusområder, at der blev tinglyst servitutbestemmelser på de enkelte ejendomme omkring oprettelsen af en grundejerforening, og derigennem blev der fastlagt bestemmelser om, at eventuelle købere forpligtigede sig til at være medlem af foreningen. [Planstyrelsen 1983, s. 9]

Servitutter som stiftelsesgrundlag er en fortsat eksisterende mulighed, men det er værd at bemærke, at der kan være visse uhensigtsmæssigheder forbundet hermed. Først og fremmest kan det være vanskeligt for de involverede parter at ændre i foreningens rettigheder og forpligtelser på et senere tidspunkt, hvilket således gør stiftelsesgrundlaget mindre fleksibelt, end tilfældet er ved lokalplanen [Planstyrelsen 1983, s. 9].

I visse tilfælde kan servitutten som etableringsgrundlag desuden være decideret uanvendelig, hvilket eksempelvis følger af planlovens § 42;

> *"En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan"*

[Planloven § 42, stk. 1]

Bestemmelsen fulgte oprindeligt af kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977, og med hjemmel heri kan kommunen nægte samtykke til, at der pålægges servitutbestemmelser om forhold nævnt i planlovens § 15, stk. 2 (det såkaldte lokalplankatalog). Kommunalbestyrelsen kan altså, ud fra nogle mere generelle vurderinger af servituttens rimelighed, nægte et sådant samtykke. Derudover gælder det, at der ikke kan meddeles samtykke, i tilfælde hvor der er lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2. Dette gælder i øvrigt også ved kommunalt ejede ejendomme. [Planstyrelsen 1983, s. 9; Den kommenterede Planlov, note 395-399]

Bestemmelsen er interessant, i og med kommunen i visse tilfælde kan nægte samtykke til en servitutstiftet grundejerforening. Hvis formålet er at varetage nogle økonomisk bebyrdende forpligtelser, kan det eneste reelle alternativ derfor være, at stifte foreningen på baggrund af en lokalplan; kommunens indflydelse på foreningens virke bliver derved så meget desto større.

Derudover er der ikke er mulighed for at anvende en privat servitut som stiftelsesgrundlag, hvis der allerede foreligger en lokalplan med bestemmelser om oprettelse af grundejerforening, jf. planlovens § 18;

> *"Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40."*

[Planloven § 18]

Kommunalbestyrelsen kan således *vælge* at dispensere, i tilfælde hvor dispensationen ikke vil være i strid med principperne i planen, men de er ikke forpligtede hertil.

I en situation, hvor grundejerforeningen imidlertid *er* oprettet på baggrund af en servitut, gælder desuden det forhold, at kommunen har mulighed for at sikre servituttens overholdelse, jf. PL § 43;

> *"Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan."*
>
> **[Planloven § 43]**

Dette fremgår bl.a. af MAD2012.1034NMK, hvor Natur- og Miljøklagenævnet fandt, at en kommunes afslag mod opdelingen af en grundejerforening var planlægningsmæssigt velbegrundet.

MAD2012.1034NMK [fra domshovedet]:
"I 1971 var der i forbindelse med en udstykning oprettet en servitut, som forpligtede grundejere inden for servituttens område til at være medlem af en grundejerforening, der varetog fælles anliggender. Efter servituttens § 10 skulle kommunalbestyrelsen godkende ændringer af grundejerforeningens område. I maj 2011 anmodede grundejerforeningen om kommunens samtykke til at opdele grundejerforeningen i to foreninger. Kommunen afviste at meddele accept i november 2011, hvilket grundejerforeningen påklagede til Natur- og Miljøklagenævnet. Efter klagens indlevering oplyste kommunen, at kommunens afslag i november 2011 var en håndhævelse af den gældende servitut efter planlovens § 43, og at afvisningen var begrundet med kommunens betænkeligheder ved, om to foreninger kunne varetage opgaverne, og at flere grundejere havde protesteret mod delingen. Klagenævnet lagde til grund, at ændringen af servitutten var omfattet af planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, hvorfor kommunen kunne påtale overtrædelsen af servitutten, når dette er planlægningsmæssig begrundet. Da kommunens begrundelse for at modsætte sig opdelingen fandtes planlægningsmæssig begrundet, afviste klagenævnet at give klager medhold."

Det fremgår heraf, at hvad der kan anses som planlægningsmæssigt velbegrundet, i nogen grad beror på et skøn. Det fremgår ligeledes, at kommunen kan have stor indflydelse på den enkelte grundejerforenings udformning; her eksemplificeret ved at størstedelen (79 %) af de involverede grundejere rent faktisk ytrede ønske om en opdeling. Ifølge foreningens vedtægter krævede beslutningen blot et kvalificeret flertal på 2/3, ligesom foreningen i øvrigt havde overhold de fastlagte procedurer i overensstemmelse med vedtægten. Kommunen mente imidlertid ikke, at foreningens forpligtelser ville blive varetaget i tilfredsstillende grad efter en opdeling, og som det fremgår af afgørelsen, fandt NMKN, at dette skøn var planlægningsmæssigt velbegrundet.

Forinden kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977 havde kommunerne ikke hjemmel til at *kræve* grundejerforeninger oprettet, hvilket blev betragtet som værende uhensigtsmæssigt af flere årsager. Eksempelvis fremgik det ikke af den hidtidige praksis, hvem der var initiativtager til oprettelsen, og derudover kunne det være vanskeligt at ændre i allerede vedtagne rettigheder og forpligtelser for foreningen. På den baggrund konkluderede Dansk Byplanlaboratorium i 1973, at det;

> *"... vil være bedst stemmende med planlægningens karakter af offentlig opgave, at den forestås af samfundets organer og gennemføres ved hjælp af offentligretlige vedtægtsbestemmelser under offentligheden medvirken. Alene manglende lovhjemmel for at sikre og gennemføre planlægningen ad denne vej bør begrunde anvendelsen af privatretlige deklarationer, men disse bør som nævnt ved fremtidige revisioner af planlægningslovgivningen søges gjort overflødige."*
>
> [Dansk Byplanlaboratorium 1973, s. 10]

Arbejdsgruppen efterlyste således en lovhjemmel til at sikre oprettelsen af bl.a. grundejerforeninger, og såfremt en sådan lovhjemmel blev vedtaget, blev det desuden anbefalet, at de privatretlige deklarationer/servitutter alene burde anvendes som et *supplement* til den offentligretlige regulering.

Lovhjemlen hertil fulgte af kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977, hvorefter lokalplanen ligeledes har kunnet anvendes som stiftelsesgrundlag. Servitutstiftede grundejerforeninger kan imidlertid stadigvæk være en mulighed; i visse tilfælde *den eneste*, som det vil fremgå senere.

6.3 På kommunens initiativ

Dette leder frem til den sidste af de tre muligheder for etablering af en grundejerforening; på kommunens initiativ. Denne mulighed fulgte af kommuneplanlovens ikrafttrædelse den 1.2 1977, og i den forbindelse blev der givet hjemmel til, at der i lokalplanen kunne træffes bestemmelser om en lang række forhold, som de private servitutter tidligere havde været eneste mulighed for [Planstyrelsen 1983, s. 9].

Den specifikke hjemmel til at kræve grundejerforeninger oprettet fulgte af KPL § 18, stk. 1, nr. 13;

> *"I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:*
>
> *[...]*
>
> *13) oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,"*
>
> **[Kommuneplanloven § 18, stk. 1, nr. 13]**

Den nyvundne mulighed for at optage bestemmelser i en lokalplan, eksempelvis om oprettelse af grundejerforeninger, kan betragtes på mange måder; eksempelvis som udtryk for øget *offentlig regulering*. Med hjemmel i KPL § 18, stk. 1 havde kommunerne således mulighed for, direkte at fastlægge en lang række bestemmelser for de enkelte grundejerforeninger, som der ikke tidligere havde været mulighed for. Ifølge Planstyrelsen kunne kommuneplanlovens § 18 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."*
>
> [Planstyrelsen 1983, s. 9]

Bestemmelsen *kan* således anses som udtryk for øget offentlig regulering, men det kan også betragtes som et eksempel på øget *selvforvaltning*. Et af de fire[15] hovedhensyn, som fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, omhandler eksempelvis en øget fokusering på borgernes medindflydelse på planlægningen – ikke mindst lokalt. Dette er det følgende citat et eksempel på, hvilket vedrører selve formålet med KPL § 18, stk. 1, nr. 13;

> *"[...] at give beboerne i et bolig- eller sommerhusområde mulighed for direkte og afgørende indflydelse på forhold af betydning for nærmiljøet. Det er af flere grunde særdeles ønskeligt, at beboerne i området kan varetage – og fra de offentlige myndigheder overtage – funktioner, som er af betydning for områdets udvikling inden for de rammer, der er fastlagt i en lokalplan."*
>
> [Folketingstidende 1974/75, Tillæg A, sp. 2958f]

[15] [1] sammenfatning og forenkling, [2] modernisering, [3] decentralisering og [4] øget borgerinddragelse [Folketingstidende 1974/75, Tillæg A, sp. 2917-2919].

KPL § 47, stk. 3 er et andet eksempel på grundejerforeningers øgede muligheder for selvforvaltning:

> *"Mindre betydende dispensationer fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, der ikke vil ændre karakteren af det kvarter, som planen søger at skabe eller fastholde, kan meddeles af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan bemyndige en grundejerforening eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening til at tillade sådanne lempelser."*
>
> **[Kommuneplanloven § 47, stk. 3]**

Bestemmelsen omhandlede overordnet set, at kommunalbestyrelsen fik mulighed for at delegere en "dispensationskompetence" til en grundejerforening, hvorefter grundejerforeningen kunne meddele mindre betydende dispensationer fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt. Lovmotiverne herfor var bl.a.;

> *"... at det forekommer rimeligt og i pagt med nærdemokratiske idealer, at en beslutning om at godkende mindre betydende lempelser af en lokalplan, træffes af de direkte berørte personer, dels at delegationen vil 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"*
>
> [Folketingstidende 1974/75, Tillæg A, sp. 3002]

Kommunalbestyrelsen nuværende mulighed for at delegere dispensationskompetencen til en grundejerforening fremgår af planlovens § 21, stk. 1;

> *"Kommunalbestyrelsen kan bemyndige en grundejerforening eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening til at meddele dispensationer som omhandlet i § 19, stk. 1. Grundejer- eller beboerforeningen skal foretage orientering og underretning efter reglerne i § 20."*
>
> **[Planloven § 21, stk. 1]**

Dispensationsbemyndigelsen behandles mere indgående i afsnit 8.5.

Af forarbejderne til kommuneplanloven fremgår det, at der særligt er to årsager til, at lokalplanen som stiftelsesgrundlag kan være mere hensigtsmæssigt end den hidtidige praksis med private servitutter. Først og fremmest blev det derved tydeligt, hvem der var initiativtager til oprettelsen af foreningen, hvorfor det ikke længere ville være nødvendigt at tinglyse en servitut angående netop dette. Derudover forudsatte lokalplanen som stiftelsesgrundlag ikke enstemmighed blandt medlemmerne, såfremt foreningens opgaver ønskedes ændret/tilpasset.

Derimod ville lokalplanens bestemmelser kunne ændres/tilpasses, hvilket naturligvis forudsætter, at de lovpligtige procedurer herfor følges. [Folketingstidende 1974/75, Tillæg A, spalte 2756f] Umiddelbart skulle man synes, at det ville være muligt for kommunen, uden enstemmighed blandt foreningens medlemmer, at *udvide* grundejerforenings forpligtelser, men som det fremgår af afsnit 8, er dette imidlertid (som udgangspunkt) ikke tilfældet.

Kommunernes nuværende mulighed for at kræve grundejerforeninger oprettet er hjemlet igennem planlovens § 15, stk. 2 nr. 13.

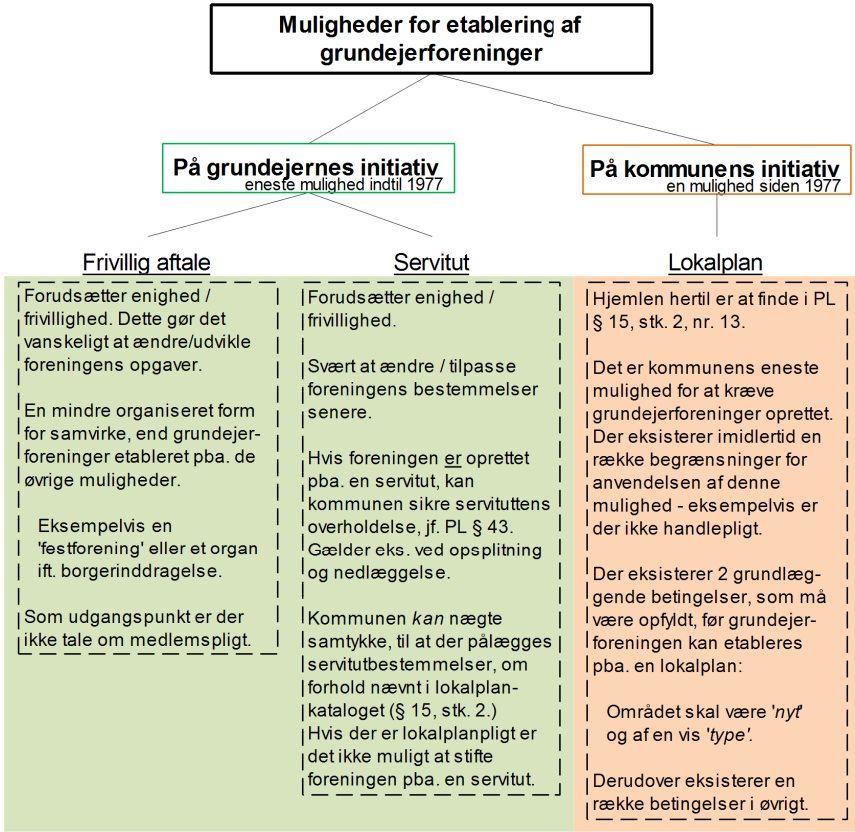
> *"I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:*
>
> *[...]*
>
> *13) oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,"*
>
> **[Planloven § 15, stk. 1 og 2]**

Som det fremgår heraf, har ordlyden i bestemmelsen ikke ændret sig meget, siden den blev introduceret i 1975. Siden 2003 har der dog også været mulighed for, at optage lokalplanbestemmelser om grundejerforeningers oprettelse i *byomdannelsesområder* – dette behandles mere indgående i afsnit 7.1.4. Principielt betød planlovsændringen i 2003 derfor, at kommunerne nu har mulighed for at kræve grundejerforeninger oprettet i *alle* områdetyper[16].

[16] En lang række betingelser i så fald må være til stede, hvilket behandles mere indgående i afsnit 7, 8 og 9.

6.4 Opsamling

Sammenhængen mellem de forskellige muligheder for etablering af grundejerforeninger fremgår af nedenstående figur. Det er selvsagt ikke muligt at fremhæve samtlige relevante bestemmelser i figuren, der derimod tjener en mere overbliksskabende funktion;



Figur 6-1: De forskellige stiftelsesgrundlag

Som der ses redegjort for, besidder de forskellige stiftelsesgrundlag hver især en række fordele og ulemper, og det anvendte stiftelsesgrundlag afhænger derfor af en række konkrete forhold. Som nævnt flere steder udgør lokalplanen det hyppigst anvendte etableringsgrundlag for grundejerforeninger, men ikke desto mindre kan det i visse tilfælde være mere hensigtsmæssigt (eller den eneste mulighed) at tage udgangspunkt i et andet stiftelsesgrundlag end dette.

I nogle tilfælde kan det imidlertid vise sig, at *ingen* af de skitserede stiftelsesgrundlag er anvendelige, på baggrund af de forskellige begrænsninger de hver især besidder. Et eksempel herpå kunne være et bebygget område, hvor der ikke tidligere har været fastsat lokalplanbestemmelser om en grundejerforening, og hvor de indbefattede grundejere ikke er interesserede i oprettelsen af en sådan. Uanset det anvendte stiftelsesgrundlag vil der i så fald ikke være mulighed for at stifte grundejerforeningen. Netop derfor er det væsentligt, allerede i planlægningsfasen af et boligområde, at tage stilling til om der skal oprettes en grundejerforening i den forbindelse – hvis man undlader dette, kan muligheden være forspildt.

Ikke desto mindre er det udelukkende *lokalplanen* som stiftelsesgrundlag, der fremadrettet i rapporten vil være genstandsfelt for en nærmere undersøgelse. Årsagen hertil skyldes primært, at anvendelsen af de øvrige muligheder er begrænset, ligesom de væsentligste forhold i tilknytning til de øvrige stiftelsesmuligheder allerede ses beskrevet på nuværende tidspunkt i rapporten.

Lokalplanen som stiftelsesgrundlag forudsætter imidlertid opfyldelsen af en lang række forudsætninger i øvrigt, som det er forholdsvist omfattende at redegøre nærmere for. Dette kan således betragtes som formålet med de resterende afsnit i FASE 1. Som skitseret i afsnit 3 omhandler dette bl.a. en besvarelse af de to overordnede spørgsmål, "*I hvilke områder kan grundejerforeninger etableres?*" og "*Hvilke opgavetyper kan grundejerforeninger varetage?*", hhv. afsnit 7og 8.

7 I hvilke områder kan grundejerforeninger etableres?

Som nævnt flere steder forudsætter lokalplanen som stiftelsesgrundlag, at en lang række faktorer ses opfyldt, og i den henseende udgør grundejerforeningens område en væsentlig faktor. Delspørgsmålet udspringer direkte af planlovens § 15, stk. 2 nr. 13, hvoraf det fremgår, at der kan optages bestemmelser i en lokalplan om oprettelsen af en grundejerforening for "nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområde". Denne formulering afføder to overordnede spørgsmål, som søges besvaret i afsnittet; [1] "hvad kendetegner de nævnte 'områdetyper'?", og [2] "hvornår er et område 'nyt'?". Derudover indbefatter delspørgsmålets besvarelse en undersøgelse af, hvilke forhold der gør sig gældende i øvrigt, hvad angår den geografiske udstrækning af grundejerforeningens område.

7.1 Forskellige områdetyper

Som det fremgår af planlovens § 15, stk. 2 nr. 13, kan der oprettes grundejerforeninger i "*haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder*" på baggrund af en lokalplan, og det er derfor relevant at undersøge disse områdetyper nærmere. Indledningsvist er det imidlertid værd at bemærke, at de nævnte områdetyper henviser til den *generelle anvendelse* af området. I tilfælde hvor enkelte andre bygninger i området kan eller skal anvendes til andre formål (eks. en butik i et sommerhusområde), gælder det, at butiksejeren også kan forpligtes til at være medlem af foreningen. [Planstyrelsen 1983, s. 11]

7.1.1 Haveboligområder

Ifølge [Planstyrelsen 1983] skal udtrykket *havebolig* forstås analogt til udtrykket "parcelhuse til helårsbeboelse", som nævnt i Kommuneplanlovens § 42, stk. 1. Med udgangspunkt heri skal udtrykket 'haveboligområder' derfor forstås som [Planstyrelsen 1983, s. 11; Miljøministeriet 2009, s. 69];

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

For at anvende nogle lidt mere 'populære termer', så kan haveboligområder altså forstås som åben-lav og tæt-lav bebyggelse [Boeck 2002, s. 188]

7.1.2 Erhvervsområder

Udtrykket indbefatter alle former for erhverv; detailhandel, produktion, kontor, industri mv. [Planstyrelsen 1983, s. 11; Boeck 2002, s. 188].

7.1.3 Fritidsbebyggelse

Ifølge Planstyrelsen skal dette forstås som "*bebyggelse til ferie- og fritidsformål*" [Planstyrelsen 1983, s. 11] Eksempler herpå kunne være sommerhuse, ferielejligheder, kolonihavebebyggelse mv. Hvad angår kolonihavebebyggelse, så er det imidlertid værd at bemærke, at området skal være udstykket og ejet individuelt, hvilket sjældent er tilfældet, i og med der typisk er tale om kommunalt ejet jord. I så fald er der derfor ikke tale om grundejere (jf. afsnit 4.1), hvorfor oprettelsen af en *grundejer*forening ikke er en mulighed. I stedet for en grundejerforening kan der imidlertid optages bestemmelser i lokalplanen om oprettelse af en *haveforening*, hvilket er hjemlet i planlovens § 15, stk. 2, nr. 20.

7.1.4 Byomdannelsesområder

Et byomdannelsesområde kan defineres, som et område;

> *"... hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål,"*
>
> **[Planloven § 11 b, stk. 1, nr. 5]**

Derudover er det værd at bemærke, at sådanne byomdannelsesområder skal udpeges i kommuneplanen, jf. planlovens § 11a. Muligheden for at stifte grundejerforeninger i byomdannelsesområder fulgte som allerede nævnt af planlovsrevisionen i 2003, ved LOV nr. 440 af 10/06/2003.

Baggrunden for tilføjelsen var bl.a., at der hidtil ikke havde været mulighed for at oprette grundejerforeninger i etageboligområder på baggrund af en lokalplan. Lovændringen blev imidlertid ikke gennemført uden betænkeligheder;

> *"Det må imidlertid påregnes, at det kan være vanskeligere at få en grundejerforening til at fungere i et byområde med forskellige bebyggelsesarter, anvendelser og ejerformer end i et homogent parcelhusområde"*
>
> [Lovforslag 2002/1 LSF 103]

Som udgangspunkt har det siden planlovsrevisionen i 2003 været muligt, at optage bestemmelser i en lokalplan om oprettelse af en grundejerforening i alle områdetyper[17], men som det også fremgår af det følgende, afhænger dette af en række forudsætninger.

[17] For etageboliger forudsættes det dog, at de er placeret i et byomdannelsesområde.

7.2 Hvornår er et område ”nyt”?

Et ”nyt” område - jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 - kan have to forskellige betydninger; hhv. [a] at et nyt areal tages i brug til bymæssig bebyggelse (dvs. byudvikling) eller at [b] et allerede eksisterende område planlægges til en ny anvendelse (typisk tilfældet ved byomdannelse). [Christensen & Sørensen 2013, s. 5; Andersen & Christensen 1989, s. 240]

Det fremgår ikke umiddelbart andetsteds i litteraturen end i [Christensen & Sørensen], hvad årsagen kan være, til at et område skal være ’nyt’. Ifølge de to forfattere skyldes dette;

> *”Grunden til og formålet med at området skal være ’nyt’ må ligge i et ønske om at sikre at grundejeren ikke bliver tvunget ind i bebyrdende situation, som de ikke har haft mulighed for at sige nej til, for eksempel ved ikke at købe ejendommen. Tilsvarende er der ikke handlepligt, jf. planlovens § 18, når en ny lokalplan vedtages. Havde der været handlepligt ville det (kunne) tvinge grundejeren ud i en mere bebyrdende situation uden mulighed for at sige fra. Når et område ikke er nyt kan der derfor ikke optages bestemmelser i en lokalplan om grundejerforeninger, der er mere bebyrdende end de hidtidige bestemmelser, da det vil være imod formålet med formuleringen ’nye’ områder.”*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 6]

En kommunes muligheder for at ændre plangrundlaget følger af planlovens kapitel 6, omhandlende planers tilvejebringelse og ophævelse, men som det fremgår ovenfor, er det altså *som udgangspunkt* ikke muligt at *øge* grundejerforeningens forpligtelser. Der henvises i den forbindelse til afsnit 8, der bl.a. omhandler muligheden for at ændre og udbygge foreningens forpligtelser, og en af pointerne i afsnittet er bl.a., at større ændringer (set ift. den oprindelige vedtægt eller ud fra en økonomisk betragtning) ikke kan finde sted uden enstemmighed blandt medlemmerne. Såfremt dette ikke er tilfældet, er der således kun mulighed for at ændre plangrundlaget, i det omfang det gør forpligtelserne mindre eller uændrede.

7.2.1 Et nyt areal tages i brug

Hvis et nyt areal tages i brug til bymæssig bebyggelse (dvs. førnævnte mulighed [a]), så gælder det ifølge Planstyrelsen at;

> *"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."*
>
> [Planstyrelsen 1983, s. 11]

Ifølge Planstyrelsen er det således en forudsætning, at området endnu ikke er bebygget eller udstykket, hvilket følgende afgørelse omhandler en vurdering af.

NKO49/1994

Sagen omhandlede en kommunes mulighed for at kræve en grundejerforening oprettet i et eksisterende sommerhusområde. Kommunen udarbejdede en lokalplan, der overførte en sommerhusbebyggelse beliggende i landzonen til et decideret sommerhusområde. Af lokalplanen fremgik desuden, at den eksisterende sommerhusforening overgik til at være en grundejerforening ved en evt. udstykning. Sidstnævnte blev imidlertid påklaget af den eksisterende ejendoms ejer.
I afgørelsen gjorde Natur- og Miljøklagenævnets formand gældende, at "bestemmelse om pligt til medlemskab af en grundejerforening kun kan vedrøre nye, dvs. endnu ikke udstykkede og/eller bebyggede områder", hvorfor lokalplanens bestemmelse herom blev kendt ugyldig.

Afgørelsen illustrerer, at området ikke blev betragtet som nyt, i og med det allerede var bebygget - dvs. uanset, at det endnu ikke var udstykket. Ifølge Anne Birte Boeck kan et nyt område imidlertid godt indeholde enkelte eksisterende bebyggelser [Boeck 2002, s. 188], og det afgørende må derfor være, hvorvidt den *overvejende* del af området er allerede udstykket eller bebygget [Andersen & Christensen 1989, s. 239f].

I en anden kilde lægges der derimod vægt på, at et område kan betragtes som nyt, "*indtil det første salg af en parcel har fundet sted efter en udstykning, uanset hvornår udstykningen er foretaget*" [Andersen & Christensen 1979, s. 193]. I den sammenhæng kan salgstidspunktet altså også være afgørende. Det er imidlertid *ikke* afgørende, hvorvidt området tidligere har været omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt [Andersen & Christensen 1989, s. 239; Planstyrelsen 1983, s. 11f]. De afgørende parametre, for om et område kan betragtes som nyt, kan derfor tolkes som, *om der i området er foretaget udstykning, salg eller byggeri*. Som det imidlertid også fremgår, beror dette i nogen grad på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

7.2.2 Et område skifter anvendelse

Hvis der derimod *ikke* er tale om et nyt område, der tages i brug, jf. ovenfor beskrevet, forudsætter lokalplanen som stiftelsesgrundlag en ændret anvendelse af området [Andersen & Christensen 1989, s. 240] – dvs. førnævnte mulighed [b].

Områdets anvendelse skal i så fald være nævnt i § 15, stk. 2 nr. 13, hvilket som bekendt indbefatter "*haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder*", og den nye anvendelse skal desuden være væsentlig forskellig fra den hidtidige [Christensen & Sørensen 2013, s. 6]. Et eksempel herpå kunne være skiftet "*fra industriområde til haveboligområde, uanset eventuel eksisterende industribebyggelse*" [Boeck 2002, s. 188]

En zoneændring er således ikke i sig selv nok til, at mulighed [b] kan anvendes, i og med den nye anvendelse skal være væsentlig forskellig fra den hidtidige. Det følger heraf, at den ændrede anvendelse skal være "planlægningsmæssigt relevant" [Christensen & Sørensen 2013, s. 6], hvilket imidlertid ikke var tilfældet i førnævnte afgørelse, NKO49/1994.

> *"Med det udgangspunkt kan der argumenteres for, at skiftet i anvendelse skal være så tydeligt, at det kræver en ny lokalplan"*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 6]

Byomdannelse er derfor et eksempel på en ændret anvendelse, der kan betragtes som værende planlægningsmæssigt relevant.

7.3 Områdets geografiske udstrækning

Den geografiske udstrækning af en grundejerforening kan variere i væsentlig grad - fra nogle enkelte ejendomme til et eller flere lokalplanområder - dette skal bl.a. ses ift. det pågældende stiftelsesgrundlag. En grundejerforening, der er stiftet på baggrund af en frivillig aftale, indbefatter udelukkende de ejendomme, hvis ejere ønsker medlemskab af foreningen. Dette kan resultere i en relativt mindre forening, set ift. grundejerforeninger stiftet på baggrund af de øvrige muligheder.

En lokalplanstiftet grundejerforening kan derimod indbefatte hele lokalplanområdet, ligesom der kan være tale om et delområde af dette [Boeck 2002, s. 188; Planstyrelsen 1983, s. 15]. Som skitseret i afsnit 7.2 er det afgørende i den forbindelse, at området er 'nyt', hvilket således også kan være årsagen til, at grundejerforeningen blot oprettes i en del af et lokalplanområde. Foreningens geografiske udstrækning fremgår dels af stiftelsesgrundlaget, eksempelvis lokalplanen, ligesom det ses beskrevet i foreningsvedtægten.

7.3.1 Udvidelse af foreningens område

Derudover er der mulighed for at udvide en eksisterende grundejerforenings geografiske udstrækning ved en sammenlægning, såfremt foreningens "*forpligtelser ligger inden for rammerne af planlovens § 15 stk. 2 pkt. 13*" [Christensen & Sørensen 2013, s. 7]. I så fald skal der optages lokalplanbestemmelser omkring oprettelse af en grundejerforening for det tilstødende område, og heraf følger, at det pågældende område ligeledes skal opfylde de i afsnit 7 nævnte betingelser. Derudover er der krav om ensartethed, hvad angår formål og opgaver i de to potentielt sammenlagte foreninger. Dette fremgår eksempelvis af retspraksis, hvilket KFE2005.269 er et eksempel på.

KFE2005.269 [fra domshovedet]:
"*Ved formandsafgørelse udtalt, at en kommune ikke havde hjemmel til at pålægge grundejere i et lokalplanområde medlemskab af en grundejerforening i naboområdet. Der var ikke i lokalplanen fastsat bestemmelse om formål eller opgaver for den grundejerforening, der efter planen kunne kræves oprettet. Da den grundejerforening, som grundejerne var pålagt medlemskab af, havde et ganske andet formål og andre opgaver end, hvad der ville kunne have været fastsat i lokalplanen for grundejerne inden for lokalplanområdet, ophævede Naturklagenævnet kommunens pålæg om medlemskab*."

Af afgørelsen fremgår forudsætningen om, at forpligtelserne i to potentielt sammenlagte grundejerforeninger skal være forholdsvist ensartede. Dette må først og fremmest betragtes som en beskyttelse af den enkelte grundejer. I tilfælde hvor kravet om ensartethed ikke gjorde sig gældende, ville de pågældende grundejere således ikke have mulighed for at sikre sig mod forpligtelsen (ved at læse vedtægten, plangrundlaget, husordenen, etc.); eksempelvis ved at undlade at købe ejendommen til at starte med. Derudover må det kunne antages;

> *"... at denne ensartethed både angår arten af opgaver og omfanget af opgaver målt i forhold til de byrder, grundejerne vil være pålagt, hvis de skulle udgøre en forening for sig selv og ikke slås sammen med en tilstødende forening."*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 7]

7.3.2 Indskrænkning af foreningens område

Tilsvarende er der ligeledes mulighed for at opdele en grundejerforening i flere dele, hvilket bl.a. kan være relevant, hvis foreningen indeholder forskellige områdetyper, hvor forpligtelserne mv. kan være forskellige. I tilfælde hvor der er tale om en lokalplanstiftet grundejerforening, påhviler det naturligvis kommunens accept, hvilket imidlertid også kan også være tilfældet ved en servitutstiftet grundejerforening. Med hjemmel i planlovens § 43 har kommunen således mulighed for, ved påbud eller forbud, at "*sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan*". Dette fremgår eksempelvis af MAD2012.1034NMK (s. 42), hvor kommunen afslog opdelingen af en grundejerforening, i en rækkehus- hhv. parcelhusdel, i og med kommunen ikke fandt, at foreningens opgaver ville blive varetaget i tilfredsstillende grad ved en opdeling. I tilknytning hertil er det værd at bemærke følgende:

> *"Det må antages, at kommunen kan bringe planlovens § 43 i spil både ved opsplitning af en forening, som tilfældet her, men også ved nedlæggelse af en grundejerforening og ændring af foreningens formål, hvorved foreningen afstår fra dele af sine forpligtigelser. Det forudsætter dog, at grundejerforeningen er sikret i en privatretlig servitut og at kommunen kan sandsynliggøre varetagelsen af saglige planlægningsmæssige hensyn."*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 7]

Det fremgår heraf, at kommunen har betydelig indflydelse på grundejerforeningernes geografiske udstrækning, eksempelvis omhandlende forhold som opdeling, sammenlægning og nedlæggelse. Dette forudsætter blot, at kommunens beslutning er 'planlægningsmæssigt velbegrundet'.

7.4 Opsamling

I tilfælde hvor lokalplanen anvendes som stiftelsesgrundlag – dvs. på baggrund af planlovens § 15, stk. 2 nr. 13 – kan der oprettes grundejerforeninger i "*haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder*". De væsentligste karakteristika for de forskellige områdetyper er hhv.;

haveboligområde	Ofte benævnt åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
erhvervsområde	Indbefatter alle former for erhverv (detailhandel, produktion, kontor, industri mv.)
fritidsbebyggelse	Bebyggelse til ferie- og fritidsformål. Dette *kan* eksempelvis indbefatte kolonihavebebyggelse, men oftest vil det ikke være tilfældet.
Byomdannelses-område	Områder hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til diverse formål, der er forenelige med en anvendelse til boligformål. Sådanne områder udpeges i kommuneplanen.

Derudover er det værd at bemærke, at de nævnte områdetyper henviser til den *generelle anvendelse* af området, hvorfor enkelte ejendomme godt kan have en anden anvendelse end denne. Det fremgår senere i rapporten, afsnit 11, hvor ofte der optages grundejerforenings-relaterede bestemmelser i de forskellige områdetyper.

Derudover blev det fundet, at udtrykket '*et nyt område*' kan have to forskellige betydninger; hhv. [a] at et nyt areal tages i brug til bymæssig bebyggelse (dvs. byudvikling), eller at [b] et allerede eksisterende område planlægges til en ny anvendelse (typisk tilfældet ved byomdannelse). Hvad angår førstnævnte, [a], så omhandler dette bl.a., hvorvidt der er foretaget udstykning, salg eller byggeri i området. Dette beror i nogen grad på et skøn. Hvad angår den anden mulighed, [b], så er det afgørende, at skiftet i anvendelse er så tydeligt, at der forudsættes udarbejdet en ny lokalplan. Et eksempel herpå kunne være et byomdannelsesområde; en mulighed, der har eksisteret siden 2003.

Der eksisterer desuden en række forskellige muligheder for at ændre på den geografiske udstrækning af en grundejerforenings område - ved opdeling, sammenlægning og nedlæggelse - og kommunen spiller en væsentlig rolle i den forbindelse. Ofte forudsætter dette blot, at kommunens beslutning er planlægningsmæssigt velbegrundet; en vurdering, som kan være nok så vanskelig at argumentere imod.

8 Hvilke opgavetyper kan grundejerforeninger varetage?

Dette delspørgsmål er forholdsvist omfattende at svare fyldestgørende på, i og med grundejerforeninger kan varetage en lang række opgavetyper, hvilke kan være fremkommet på andres eller eget initiativ. Spørgsmålet udspringer bl.a. af en undren, om hvad der skal forstås ved formuleringen "fællesarealer og fællesanlæg", jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13. Derudover kan foreningen varetage en lang række opgavetyper i øvrigt, hvoraf en del af disse er hjemlet igennem planlovens bestemmelser, og andre kan fastlægges i foreningsvedtægten i øvrigt; i afsnittet fokuseres dog primært på opgaver i medfør af planlovens bestemmelser. Formålet med afsnittet er således at opnå et indblik i grundejerforeningernes opgaver og forpligtelser, hvilket udgør en væsentlig del af 'foreningens retlige muligheder og begrænsninger', jf. den initierende problemstilling.

8.1 Foreningens opgaver jf. lokalplanen

Lokalplanen som stiftelsesgrundlag forudsætter først og fremmest, at foreningens formål og opgaver/forpligtelser bliver fastlagt i lokalplanen, og heraf følger, at;

> *"lokalplanen udgør den retlige ramme for grundejerforeningsvedtægten, som derfor ikke kan foreskrive et større område for foreningens opgave, end lokalplanen skaber hjemmel for"*
>
> [Andersen & Christensen 1989, s. 240]

Dette betyder imidlertid ikke, at det ikke er muligt at supplere og uddybe opgavebeskrivelsen i en foreningsvedtægt, men derimod, at der ikke efterfølgende kan *pålægges* medlemmerne yderligere byrder end fastlagt igennem lokalplanen. Af samme årsag er det derfor vigtigt, at lokalplanens bestemmelser omkring grundejerforeningens opgaver mv. er formuleret på en sådan måde, at behovet for ændringer ikke umiddelbart opstår [Andersen & Christensen 1989, s. 240f] Baggrunden herfor er bl.a., at lokalplanen som stiftelsesgrundlag forudsætter at området er 'nyt', jf. afsnit 7.2, ligesom der gælder en række grundlæggende principper angående ændringer i foreningsvedtægten, som tidligere skitseret i afsnit 5.2.1.

Det er imidlertid vigtigt, at formuleringerne ikke bliver *for* vage og generelle, hvilket den følgende afgørelse er et eksempel på:

MAD2004.401NKN [fra domshovedet]:
"Sagen drejede sig om, hvorvidt en lokalplans bestemmelser vedrørende etablering af grundejerforening og dennes pligt til at tage skøde på fællesarealer og -anlæg, var formuleret med den fornødne klarhed og præcision. En lokalplan for et boligområde indeholdt bl.a. bestemmelser om grundejerforeningens pligt til at forestå drift og vedligehold af fællesarealer og -anlæg og om pligt til at tage skøde herpå. Der kunne ifølge lokalplanen ske opdeling i op til fire grundejerforeninger. En beboer i området klagede over lokalplanen. Naturklagenævnet (formanden) bemærkede vedr. bestemmelsen om grundejerforeningens pligt til at tage skøde på fællesarealer og -anlæg, at dette var en standardlokalplanbestemmelse jf. Vejledning i Kommuneplanlægning, hvori det var forudsat, at de omhandlede fællesarealer og -anlæg var nærmere angivet i lokalplanen. Nævnet fandt ikke, at lokalplanen indeholdt nærmere bestemmelser om afgrænsningen af fællesarealer og -anlæg. Ligeledes fremgik det ikke klart, hvilken grundejerforening der var pligtig til at tage skøde. Nævnet fandt derfor, at lokalplanen for så vidt angik grundejerforeningens pligt til at tage skøde, ikke var formuleret med den fornødne klarhed og præcision. Kommunen kunne derfor ikke håndhæve denne bestemmelse, der måtte betragtes som ugyldig."

Som det fremgår af afgørelsen, var det således ikke tilstrækkeligt, at fællesområderne i lokalplanen var beskrevet som;

> *"[...] fælles arealer og fællesanlæg, såsom fælles friarealer, fælles parkeringsarealer, interne stier, vandløb, søer, fælles bilvask- og affaldssorteringsarealer m.v."*
>
> [MAD2004.401NKN]

Det er derimod nødvendigt, at arealerne er nærmere specificerede i lokalplanen – typisk som en skriftlig redegørelse og/eller nærmere udpeget på et kort. Christensen og Sørensen kommer i den forbindelse med en væsentlig pointe:

> *"Det vil altså sige, at de opgaver, en grundejerforening skal have, skal fastlægges i lokalplanen med en præcision, hvormed det er muligt at identificere opgaver og forpligtigelser, og der er ikke pligt til at varetage opgaver ud over dem, der kan identificeres klart i lokalplanen. Det er altså i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, at kommunen skal bestemme sig med hensyn til, hvilke opgaver grundejerforeningen skal have"*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 9]

Det gælder derfor, at "*lokalplanbestemmelsernes udformning af grundejerforeningens formål og opgaver er en balancegang mellem præcision og fleksibilitet*" [Christensen & Sørensen 2013, s. 9]. I tilfælde hvor lokalplanen anvendes som stiftelsesgrundlag, er det derfor væsentligt, at kommunen meget tidligt gør sig klart, hvordan grundejerforeningen skal fungere, hvilke opgavetyper den skal varetage, hvilke områder der er tale om, om den skal tage skøde på fællesarealerne, etc.[18] Derudover kan der i lokalplanen fastlægges bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal godkende foreningens vedtægter og eventuelle ændringer af disse [Den kommenterede Planlov, note 196].

I tilknytning til planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan der optages lokalplanbestemmelser om, at grundejerforeningen skal varetage en række opgavetyper i øvrigt, som nævnt i planlovens § 15, stk. 2 nr. 9, 11 og 12[19] [Planstyrelsen 1983, s. 9f].

8.2 Fællesarealer og -anlæg

Lokalplanstiftede grundejerforeninger har ifølge planloven "*ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg*" [Planloven § 15, stk. 2 nr. 13], og det følger heraf, at en forståelse af begrebet *fællesarealer og fællesanlæg* således vil bidrage til en øget forståelse af foreningens opgaver. Ifølge Helle Tegner kan fællesarealer og fællesanlæg overordnet set betragtes som "*arealer eller anlæg, som en kreds af grundejere i fællesskab er ejere af*" [Tegner 2013, s. 407]. Som det vil fremgå senere af afsnittet, er foreningens ejerskab[20] imidlertid ikke et egentligt krav. En yderligere afgrænsning eller definition er imidlertid ikke at finde i tilknytning til stk. 2 nr. 13, hvorfor der i stedet foretages en analogifortolkning [Evald 2009, s. 37f].

I den forbindelse tages udgangspunkt i planlovens § 15, stk. 2 nr. 11, der omhandler;

> *tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse,*
>
> **[Planloven § 15, stk. 2, nr. 11]**

[18] Dette udspringer af hjemmelskravet (en del af legalitetsprincippet); dvs. at myndighedsudøvelsen udelukkende kan ske med hjemmel i lov. [Evald 2009, s. 11]
[19] Disse fremgår af næstfølgende afsnit.
[20] Ejerskabet, herunder tilskødningen af arealet, behandles i afsnit 8.4.

Bestemmelsen er beslægtet med Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, og med hjemmel heri kan kommunen fastlægge bestemmelse om, at ibrugtagningen af en ny bebyggelse er betinget af, at der *tilvejebringes*[21] fællesanlæg og/eller at der er *tilslutningspligt*[22] til et fællesanlæg (eksisterende såvel etablerede i den forbindelse). Derved kan kommunalbestyrelsen sikre sig, at de omtalte fællesanlæg rent faktisk bliver etableret, hvilket i så fald udtrykkeligt skal fremgå af lokalplanen [Miljøministeriet 2009, s. 67][23]

Som eksempler på fællesanlæg kan nævnes;

> *"Fællesanlæg omfatter fx fælles opholds- eller parkeringsarealer for flere selvstændige ejendomme, tekniske anlæg, som fælles antenneanlæg for tv-modtagelse eller et fælles garageanlæg, regnvandsbassiner, der er fælles for områdets beboere, og kollektive varmeforsyningsanlæg. Det kan også være særlige bygninger til fælles formål som hobbyrum, beboerhus eller selskabslokaler."*
>
> [Miljøministeriet 2009, s. 66]

Det er imidlertid værd at bemærke, at de ovenfor nævnte fælles antenneanlæg for tv-modtagelse (og radiomodtagelse) ikke længere er at betragte som et fællesanlæg, jf. planlovens § 15, stk. 10 (indsat ved L 2011 424). Den ændrede bestemmelse har dog ikke tilbagevirkende kraft, hvorfor eksisterende lokalplaner stadigvæk kan indeholde bestemmelser herom [Tegner 2013, s. 408].

Flere steder i den ældre juridiske litteratur nævnes børneinstitutioner mv. ligeledes som et fællesanlæg [Boeck 2002, s. 186; Andersen & Christensen 1989, s. 233], hvilket der imidlertid kan argumenteres imod. Baggrunden herfor skal findes i planlovens § 21b (stk. 3), omhandlende udbygningsaftaler i byomdannelsesområder. Af bestemmelsen fremgår det, at der udelukkende er tale om *fysisk* (modsat eksempelvis social) infrastruktur [Den kommenterede Planlov, note 265]. Antageligvis er dette også tilfældet ved fællesanlæg, hvorfor børneinstitutioner umiddelbart ikke kan betragtes som værende sådanne [Christensen & Sørensen 2013, s. 10; Tegner 2013, s. 408].

---

[21] Krav om tilvejebringelse af fællesanlæg, gælder antageligvis kun en etablering inden for lokalplanens geografiske område [Tegner 2013, s. 403]
[22] Dette omfatter både fællesanlæg i og uden for lokalplanområdet [Tegner 2013, s. 404]
[23] Bestemmelsen behandles mere uddybende i afsnit 8.2.1.

Helle Tegner anfører i den forbindelse at;

> *"I lyset af lovbemærkningerne til den særlige bestemmelse i § 21 b om udbygningsaftaler, der udtrykkeligt undtager social infrastruktur for anvendelsesområdet for udbygningsaftaler, må det formentlig antages, at der heller ikke kan fastsættes lokalplanbestemmelser om grundejerforeningers etablering af fx børneinstitutioner."*
>
> [Tegner 2013, s. 408]

Ifølge Tegner må det altså "formentlig antages", at grundejerforeninger ikke kan pålægges at etablere sådanne anlæg, men af ordvalget fremgår også, at hun langt fra er sikker i sin sag. Det har ikke været muligt at finde relevante afgørelser, der kan kaste yderligere lys over problemstillingen, men antageligvis er børneinstitutioner mv. altså ikke at betragte som fællesanlæg.

Andre eksempler på fællesanlæg kan være en fælles vindmølle eller legeplads, og derudover gælder, at fællesanlæg omfatter såvel bygninger som ubebyggede (fri)arealer [Andersen & Christensen 1989, s. 230ff; Boeck 2002, s. 186f]

De nævnte eksempler på fællesanlæg er imidlertid ikke fyldestgørende, hvilket skyldes;

> *"Det er ikke muligt at opstille en komplet liste over fællesarealer og anlæg som sådan; dels ændrer det sig i takt med den tekniske udvikling, hvad der ligger i begrebet fællesarealer og anlæg; dels flytter grænsen mellem fællesarealer og -anlæg og arealer til offentlige formål sig over tid og afhængigt af situationen"*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 10]

Når det skal afgøres, hvorvidt der er tale om et fællesanlæg eller offentlige anlæg, beror dette således i nogen grad på et skøn, og i den forbindelse er særligt to forhold af betydning; anlæggets *lokalisering* og *brugere* [Christensen & Sørensen 2013, s. 11]. Hvis grundejerforeningens medlemmer primært udgør anlæggets fremtidige brugere, så indikerer dette, at der er tale om et fællesanlæg[24]. Ligeledes peger det i retning mod et fællesanlæg, hvis anlægget er placeret indenfor grundejerforeningens geografiske område[25]. Grænsen er imidlertid flydende, hvorfor spørgsmålet fra tid til anden søges afklaret ved domstolene. [Christensen & Sørensen 2013, s. 11]

[24] Eksempelvis berørt i KFE2010.174, omhandlende et friareal, der var tiltænkt områdets beboere.
[25] Eksempelvis berørt i KFE2011.226, omhandlende et regnvandsbassin, der lå indenfor foreningens område.

Heraf kan det således konkluderes, at de i stk. 2 nr. 13 omtalte fællesarealer og fællesanlæg typisk vedrører arealer og anlæg indenfor foreningens område, der tjener områdets brugere. Derudover gælder, at offentlige arealer (eksempelvis offentlig vej) ikke kan pålægges en grundejerforening at etablere, drive eller vedligeholde. [Christensen & Sørensen 2013, s. 11]

Foruden de to allerede nævnte bestemmelser, hhv. § 15, stk. 2 nr. 11 og 13, kan der som nævnt også optages bestemmelser i lokalplanen, om at grundejerforeningen skal varetage opgaver i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 9 og 12 [Planstyrelsen 1983, s. 9f]. Disse fremgår af det følgende;

> *"9) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer,*
>
> *12) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,"*
>
> **[Planloven § 15, stk. 2, nr. 9 og 12]**

Eksempelvis kan der med hjemmel i nr. 9 træffes bestemmelse om, at de forskellige veje i et lokalplanområde hver især skal beplantes med forskellige træsorter, *"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*" [Planstyrelsen 1983, s. 10]. Anvendelsen af stk. 2 nr. 12 er betinget af, at foranstaltningerne tjener et afskærmningsformål, hvilket eksempelvis kan være begrundet i hensyn til støj eller æstetik [Tegner 2013, s. 405].

De to bestemmelser, der følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 11 og 12, kan desuden stilles som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

8.2.1 Ibrugtagningstilladelser og sikkerhedsstillelse

Hvad angår de nævnte muligheder for at anvende ibrugtagningstilladelser, som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse, fremfører Arne Post imidlertid nogle interessante betragtninger. Eksempelvis gør han gældende;

> *"... at planlovens bestemmelser om betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse refererer til ældre lovgivning, idet enfamiliehuse ikke kræver ibrugtagningstilladelse men alene færdigmelding"*
>
> [Post 2012, s. 66]

Ifølge Post er de nuværende regler særligt problematiske, i tilfælde hvor udvikleren går konkurs, inden fællesarealerne bliver færdigetablerede.

Dette kan eksempelvis være aktuelt, når et områdes veje og stier først bliver etableret, efterfølgende hovedparten af grundene i et parcelhusområde er solgt og bebyggede. Som eksempel på problemstillingen nævnes;

> *"et boligområde, hvor den private udstykker ikke har etableret de forudsatte fællesanlæg, hvilket indebærer, at kommunen ikke kan færdigmelde det enkelte parcelhus."*
>
> [Post 2012, s. 66]

Arne Post har ret, når han gør gældende, at enfamiliehuse ikke længere kræver ibrugtagningstilladelse men alene færdigmelding, hvilket eksempelvis fremgår af byggelovens § 16, stk. 3, nr. 2 og BR10, kap. 1.3.1. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at formuleringerne i de to omtalte bestemmelser, hhv. nr. 11 og 12, er udtrykt som *"betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse",* hvilket med rette også kan benævnes en "ibrugtagningstilladelse".

For at undgå denne forvirring anvendes notationen "ibrugtagnings*betingelse*" således fremadrettet igennem projektet, som udtryk for den nævnte *"betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse"* i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 11 og 12. På den baggrund vil begrebet ikke være knyttet til afslutningen af en byggesag, som ikke kræver ibrugtagningstilladelse. Denne skelnen mellem de to begreber blev ligeledes bekræftet ved en telefonsamtale med Lars Hansen, en landinspektøruddannet sagsbehandler ved Naturstyrelsen.[26] I den nyligt udgivne kommenterede planlov [Tegner 2013] fremgår der da heller ikke nogle problemstillinger med ibrugtagningsbetingelserne, hvilket understøtter den foretagne skelnen mellem begreberne.

Ifølge Tegner kan ibrugtagningsbetingelser udelukkende fastsættes som betingelse for ibrugtagen af *ny* bebyggelse. Eksempelvis kan der være tale om *"ny bebyggelse i form af flere selvstændige ejendomme eller én enkelt ejendom for flere husstande, fx etagebebyggelse*" [Tegner 2013, s. 401f].

I tilknytning hertil anfører Tegner;

> *"Pålæg af en etableringspligt kan være problematisk navnlig i situationer, hvor grunde sælges og bebygges over en længere tidsperiode. I sådanne tilfælde vil kommunen have mulighed for at meddele en tidsbegrænset dispensation fra etableringspligten. Det er antaget, at der som betingelse for en sådan tidsbegrænset dispensation kan kræves indbetaling af et beløb til sikkerhed for den forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggets senere etablering, fx ved oprettelse af en kommunal «etableringsfond»"*
>
> [Tegner 2013, s. 404]

[26] Samtalen er ikke transskriberet.

Ifølge Tegner *antages* kommunen således, i sådanne situationer, at kunne kræve en sikkerhedsstillelse givet. I tilfælde hvor udvikleren/bygherren/etc. måtte gå konkurs undervejs i forløbet, vil kommunen derved få dækket en forholdsmæssig del af de forbundne omkostninger ved fællesanlæggets etablering. I foregående afsnit blev det i øvrigt fastlagt, hvad der kan betragtes som værende fællesanlæg, og som det fremgår heraf, indbefatter dette bebyggede såvel ubebyggede (fri)arealer [Andersen & Christensen 1989, s. 230ff; Boeck 2002, s. 186f].

Som nævnt er der gennemført en kort telefonsamtale med Lars Hansen fra Naturstyrelsen, og han var ikke bekendt med de af Arne Post anførte problemstillinger. Hvorvidt dette skyldes, at planloven og byggeloven bliver administreret af to forskellige styrelser, og at han derfor ikke har haft tilstrækkelig indsigt i forholdet mellem de to, har ikke været muligt at udlede. Men tilbage står, at vedkommende ikke var bekendt med, at der skulle være tale om en *teoretisk* problemstilling. Derudover gjorde vedkommende gældende, at der næppe var tale om en *praktisk* problemstilling, i og med han i så fald ville have hørt om den.

Derudover er det værd at bemærke, at de omtalte ibrugtagnings*tilladelser* (jf. byggelovens bestemmelser) vedrører den "hårde" infrastruktur i et område, deriblandt veje. Denne del af infrastrukturen er forholdsvist bekostelig at etablere, hvilket imidlertid ikke kan siges om de ubebyggede friarealer. Måske det ville været hensigtsmæssigt, også at kunne anvende byggelovens § 4 på sådanne arealer, men grundet de lave etableringsudgifter har de nuværende regler altså næppe nogle større økonomiske konsekvenser. Man kan derfor argumentere for, at de økonomiske konsekvenser vil være til at overse, såfremt den anførte problemstilling (mod forventning) skulle gøre sig gældende.

Det har ikke været muligt at komme problemstillingen nærmere i forbindelse med nærværende analyse, men som en del af den efterfølgende empiriske undersøgelse (FASE 2), vil det blive undersøgt, om problemstillingen eventuelt gør sig gældende i praksis. Såfremt det måtte være tilfældet, søges ligeledes svar på, hvad løsningen herpå i så fald kunne være. Indtil videre må den lavpraktiske løsning dog være, at skelne mellem de to begreber; hhv. kaldet ibrugtagnings*tilladelse* og ibrugtagnings*betingelse*.

8.2.2 Private fællesveje

En af de mere sædvanlige opgaver for en grundejerforening omhandler vedligeholdelsen af private fællesveje, hvilket reguleres gennem privatvejsloven (PVL). Udgangspunktet er i den forbindelse, at det er "*ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej,* [der] *skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdslens art og omfang*", jf. PVL § 44.[27] Forpligtigelsen hertil kan imidlertid være overdraget til grundejerforeninger m.fl., gennem servitutter, jf. PVL § 46. Udgiftsfordelingen tager i så fald udgangspunkt i foreningens vedtægter herom, jf. PVL § 49, stk. 4, og i så fald er vejbidraget indeholdt i foreningskontingentet. [Christensen & Sørensen 2013, s. 12]

Der er således ingen tvivl om, at vedligeholdelse af veje og stier kan være en opgave for grundejerforeningen, men spørgsmålet er, om de også er at betragte som deciderede fællesanlæg, jf. bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2 nr. 11.

Med en vis usikkerhed fremfører Arne Post at;

> *"Problemstillingen med at betragte veje og stier som fællesanlæg er behandlet i 1. delrapport, pkt. 5.9.4.* [Post et al. 2010, s. 60] *Her blev antaget – med en vis usikkerhed – at veje og stier, der skal overtages af en kommende grundejerforening, kan betragtes som fællesanlæg. Usikkerheden havde baggrund i, at veje og stier hverken er nævnt i lovmotiverne, den kommenterede planlov eller lokalplanvejledningen. Men der blev fremsat formodning om, at hvis det bestemmes i lokalplanen, at en kommende grundejerforening skal overtage veje og stier, må det tale for at de betragtes som fællesanlæg."*
>
> [Post 2012, s. 66]

[27] Dette gælder private fællesveje i byer og bymæssige områder.

Dette synspunkt fremgår ligeledes af afgørelsen NKN-33-03279.

NKN-33-03279
Sagen omhandlede en lokalplan, for et boligområde med ca. 250 ejendomme. Lokalplanen indeholdt bl.a. bestemmelser angående en ny udstykning, ligesom der skulle udlægges diverse stier i lokalplanområdet. Derudover blev det i lokalplanen stillet som betingelse, at veje, stier og parkeringsarealer skulle etableres i den ny bebyggelse, forinden området måtte tages i brug.
Sagsøger gjorde i den forbindelse gældende, at de konkrete betingelser for ibrugtagningen ikke havde hjemmel i planloven, og at veje og stier ikke kunne anses som værende fællesanlæg.
Hvad angik disse forhold anførte NKN bl.a. i sin afgørelse:
"Naturklagenævnet finder ikke, at de i vejledningen [Vejledning om planloven 1996] *angivne eksempler kan anses for en udtømmende opregning af de 'fællesanlæg', der kan være omfattet af bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 11. Under hensyn til, og idet den udlagte sti må anses som et 'fællesanlæg' i den betydning, at den skal betjene flere ejendomme eller husstande indenfor lokalplanområdet, herunder den nye udstykning, finder Naturklagenævnet at kommunen har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelsen i planens § 15.3, hvorefter ny bebyggelse i delområde IIa, ikke må tages i brug før stien (a-b) er etableret."*

Af afgørelsen fremgår det, at eksemplerne på de forskellige typer fællesanlæg ikke kan anses som værende udtømmende (som det også fremgår af tidligere afsnit), men at veje og stier nødvendigvis må være at betragte som fællesanlæg, i tilfælde hvor disse betjener flere ejendomme i lokalplanområdet.

Som udgangspunkt må det derfor antages, at veje og stier kan betragtes som værende fællesanlæg; den juridiske litteratur såvel retspraksis giver i hvert fald ikke anledning til at tro andet.

8.3 Nye opgaver

Overordnet set eksisterer der to forskellige muligheder for at supplere grundejerforeningens opgaver og forpligtelser; på kommunens hhv. grundejernes/-foreningens initiativ. Hvad angår førstnævnte, så er kommunens mulighed for at pålægge foreningen yderligere forpligtelser stærkt begrænset. Årsagen hertil er, at dette ville forudsætte udarbejdelsen af et nyt plangrundlag, hvilket imidlertid blot er en mulighed i 'nye' områder, jf. afsnit 7.2. I de fleste tilfælde, vil dette således ikke være muligt, hvorfor det endnu en gang er værd at påpege, at lokalplanens bestemmelser (omkring grundejerforeningens opgaver mv.) bør formuleres på en sådan måde, at behovet for ændringer ikke umiddelbart opstår.

Grundejerforeningen har imidlertid mulighed for, på eget initiativ, at ændre/tilpasse/øge/mv. foreningens forpligtelser. Typisk vil dette forudsætte, at en sådan beslutning vedtages enstemmigt, men som det fremgår af retspraksis, er dette ikke altid tilfældet.

U.2003.763Ø [fra domshovedet]:
"I forbindelse med at grundejerforening F overtog vedligeholdelsen af vejnet, der hidtil havde været varetaget af kommunen i henhold til overenskomst, gennemførte F en ændring af vedtægternes bestemmelse om udgiftsfordelingen. Den enkelte grundejers bidrag, der hidtil var blevet beregnet efter andele, skulle herefter beregnes pr. lejlighed på grunden. Ændringen blev vedtaget med kvalificeret majoritet. Grundejer, G, hvis bidrag blev forøget med den nye beregningsmetode, gjorde gældende, at vedtægtsændringen krævede enstemmighed og derfor var ugyldig. Anført at ordningen med et vejbidrag pr. lejlighed fandtes at have en saglig og rimelig sammenhæng med den forventede benyttelse af vejstrækningerne. Den forventede benyttelse indgik i øvrigt som et sagligt hensyn ved fordeling af vejbidrag, der fastsættes i medfør af vejbidragslovens § 11. Under disse omstændigheder fandtes vedtægtsændringen ikke at være en saglig ubegrundet forskelsbehandling af G, og vedtægtsændringen fandtes ikke at medføre sådanne ekstraordinære ændringer i medlemmernes forpligtelser, at vedtagelsen havde krævet enstemmighed. Da vedtægtsændringen var gennemført i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser om kvalificeret flertal, var vedtægtsændringen gyldig."

I dette tilfælde blev det således vurderet, at vedtægtsændringen var så ubetydelig, at enstemmighed ikke var påkrævet. På side 33 ses skitseret en række ufravigelige regler, som i alle tilfælde må ses opfyldt, hvilket bl.a. omhandler en lighedsgrundsætning. I U.2003.763Ø blev det dog vurderet, at den skitserede omfordeling af vejbidragene var saglig såvel rimelig, hvorfor der *ikke* var tale om en ubegrundet forskelsbehandling. En nærmere afgrænsning af lighedsgrundsætningen kan imidlertid være vanskelig at foretage, hvilket også fremgår af retspraksis. Ofte omhandler dette udgiftsfordelingen i grundejerforeninger, hvorfor det i så fald må fastslås, om der skal "*lægges vægt på hoveder, ejendomsskyld, areal, ejendommens udnyttelse eller hvad?*" [Hasselbalch 2011, s. 110].

Netop derfor er det væsentligt, at det oprindelige foreningsgrundlag udfærdiges tilstrækkeligt præcist, og at der i den forbindelse bl.a. udarbejdes en 'langtidsholdbar udgiftsfordeling', netop fordi det kan være vanskeligt at ændre denne efterfølgende.

Af retspraksis fremgår det desuden, at eksisterer en bagatelgrænse, økonomisk set, for hvornår enstemmighed er påkrævet.

U.1962.621B [fra domshovedet]:
"På et ejerlaugs generalforsamling vedtoges det at udbygge et eksisterende fællesantenneanlæg, således at det blev muligt fremtidigt at modtage fjernsynsudsendelser fra den svenske Hørbysender. En villaejer, der havde stemt imod forslaget, nægtede at deltage i udgifterne under henvisning til, at der hverken i vedtægterne eller en på ejendommen lyst deklaration var hjemmel for at pålægge ham at deltage i udgifterne til en sådan foranstaltning. Antaget, at det ikke lå uden for ejerlaugets opgaver at søge gennemført den pågældende foranstaltning, der måtte anses for at være i overensstemmelse med det for øjeblikket sædvanlige, og som kun medførte en relativ ringe udgift."

Som det fremgår heraf, *kan* der således være tale om tilfælde, hvor enstemmighed ikke er påkrævet, hvilket i så fald forudsætter, at vedtægtsændringen påvirker den enkelte grundejer i meget lille grad, økonomisk såvel retligt.

I begge tilfælde skyldtes det manglende krav om enstemmighed i øvrigt, at ændringen ikke i væsentlig grad afveg fra foreningens oprindelige formål, jf. foreningsvedtægten. I de tilfælde, hvor foreningens opgaver er udvidet uden enstemmighed, er der altså ikke pligt til at tilslutte sig de nye ekstra opgaver [Christensen & Sørensen 2013, s. 13]. Udgangspunktet er imidlertid, at en udvidelse af foreningens forpligtelser kræver enstemmighed, hvilket er tilfældet når;

> *"[...] der er tale om 'ekstraordinære ændringer i medlemmernes forpligtelser', som går aldeles udover foreningens formål."*
>
> [Christensen & Sørensen 2013, s. 14]

Det må imidlertid være muligt at gennemføre ændringer, der sikrer foreningen en *naturlig* udvikling [Hasselbalch 2011, s. 104], og i den forbindelse er det afgørende, "*hvorvidt de ønskede forandringer var forudseelige ved formålsbestemmelsens formulering*" [Hasselbalch 2011, s. 105].

Som eksempel herpå kan nævnes U1980.306Ø, som skitseret nedenfor.

U.1980.306Ø [fra domshovedet]:
"I forbindelse med udstykning af en ejendom i ca. 260 parceller blev der i 1967 tinglyst deklaration om pligt for grundejerne til at være medlem af en grundejerforening E [F]. *Ifølge F's vedtægter er formålet at varetage medlemmernes fælles grundejerinteresse, herunder særlig m.h.t. etablering af vand-, vej-, forsyning med elektricitet, administration af eventuelle fællesanlæg På en ekstraordinær generalforsamling i F vedtoges det med simpel majoritet at etablere et TV-fællesantenneanlæg, hvorom der blev tinglyst deklaration på de enkelte ejendomme. Under en af 51 medlemmer af fremlagt sag*[28] *påstod de F forpligtet at anerkende, at den på generalforsamlingen trufne beslutning ikke var bindende for dem, samt F tilpligtet at lade aflyse den på deres ejendomme tinglyste deklaration vedrørende antenneanlægget. Efter deklarationen af 1967 og F's vedtægter, hvorefter medlemskabet var tvunget, fandtes anlæg og drift af en fællesantenne at falde uden for F's formål og ikke at kunne gennemføres af F uden samtykke af alle dens medlemmer. Bemærkning i dommen om, at sådanne anlæg allerede i 1967 ikke var usædvanlige, og at der ikke gives pålæg herom fra det offentlige. Herefter blev sagsøgernes påstand taget til følge."*

Som det fremgår af afgørelsen, var det *ikke* forudsigeligt ved formålsbestemmelsens formulering, at foreningen skulle drive et tv-anlæg, i og med sådanne anlæg ikke var usædvanlige på tidspunktet for vedtægtens vedtagelse. De pågældende grundejere var derfor ikke forpligtede til at tåle en sådan øget forpligtelse. Såfremt etableringen af et TV-fællesanlæg imidlertid *havde* været et af foreningens oprindelige formål, jf. vedtægten, så havde det været muligt ved simpelt majoritet, "*at opdatere anlægget til den for tiden sædvanlige standard, såfremt udgiften hertil er begrænset*" [Christensen & Sørensen 2013, s. 13]; dette fremgår bl.a. af U1962.621B (forrige side).

Det er i øvrigt værd at bemærke, at en uhjemlet vedtægtsændring ikke berettiger til udmeldelse af en grundejerforening med tvunget medlemskab. I så fald må medlemmet protestere i forbindelse med generalforsamlingen og eventuelt gennemføre et søgsmål mod foreningen [Hasselbalch 2011, s. 136, note 36].

[28] Formuleringen er uklar, men af afgørelsens begrundelse fremgår det, at der henvises til sagsøger; samtlige de omtalte 51 medlemmer af foreningen. Disse gjorde således gældende, at grundejerforeningen var forpligtet til at anerkende, at den trufne beslutning ikke var bindende for dem, hvorfor foreningen i så fald skulle aflyse de pågældende servitutter.

8.4 Tilskødning af (fælles)arealer

I visse tilfælde kan det være relevant for en grundejerforening at tage skøde på de nævnte fællesarealer, og i den forbindelse kan der skelnes mellem foreningens *pligt* og *ret* hertil. Hvad angår førstnævnte, pligten, så har kommunen mulighed for at tvinge grundejerforeningen til at overtage et fællesareal, hvilket eksempelvis fremgår af Planstyrelsens udarbejdede standardlokalbestemmelser fra 1983, hvor det i § D, stk. 5 fremgår at;

> *"Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § ..., stk. ..., nævnte fællesarealer og fællesanlæg."*
>
> [Planstyrelsen 1983, s. 22]

Anvendelsen af denne bestemmelse forudsætter, dels at fællesarealerne og fællesanlæggene er nærmere specificeret i lokalplanen, dels at arealet er i 'almindelig god stand'. Dette beror på en vurdering, og der findes eksempler på, at et areal ikke har været tilstrækkelig god stand, til at det kunne kræves overtaget. Afgørelsen U.1955.409H er et eksempel herpå.

Pligten til at tage skøde på arealet gælder desuden uanset det tidligere ejerforhold (kommunalt hhv. privat ejet). [Christensen & Sørensen 2013, s. 12] I tilfælde hvor der er tale om en privatejet areal, må udstykkers forpligtelse til at overdrage fællesarealer fastslås i skøderne.

I nogle situationer kan det desuden være relevant for grundejerforening, *på eget initiativ*, at overtage et fællesareal, i og med det giver foreningen mulighed for retligt at disponere over arealet, herunder at belåne det mv. Grundejerforeningen har imidlertid ikke *krav* på at få arealet tilskødet, hvis der er tale om privatejede jorder. [Andersen & Christiansen 1989, s. 240] Dette ville i så fald have karakter af ekspropriation, og under visse forudsætninger vil kommunen da også kunne ekspropriere til lokalplanens gennemførelse med hjemmel i planlovens § 47, men det forekommer næppe særligt ofte.

Årsagen hertil skyldes ikke mindst, at det oftest spiller en mindre væsentlig rolle, om grundejerforeningen har skøde på et fællesareal eller ej, da sådanne arealers ofte beskedne værdi giver begrænsede muligheder for belåning, salg, mv. Det kan derfor udledes, at det centrale i den forbindelse er, at grundejerforeningen har *dispositionsretten/brugsretten* og ikke ejendomsretten. [Christensen & Sørensen 2013, s. 11]

8.5 Dispensationskompetence

Med hjemmel i planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen vælge at meddele dispensationer fra en lokalplanbestemmelse, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.[29] Disse principper fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse, samt af de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen; dette indbefatter eksempelvis den planlagte struktur, samt fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer. [Clausen 1995, s. 12] Der er derimod mulighed for at meddele dispensationer om detaljerede bestemmelser vedr. bebyggelsens placering, omfang og udformning [Clausen 1995, s. 12].

I visse tilfælde kan kommunalbestyrelsen vælge at uddelegere denne dispensationsbemyndigelse, eksempelvis til en grundejerforening, hvilket planlovens § 21, stk. 1 er et eksempel på:[30]

> *"Kommunalbestyrelsen kan bemyndige en grundejerforening eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening til at meddele dispensationer som omhandlet i § 19, stk. 1. Grundejer- eller beboerforeningen skal foretage orientering og underretning efter reglerne i § 20."*
>
> **[Planloven § 21, stk. 1]**

Anvendelsen af denne mulighed afhænger ikke af det anvendte stiftelsesgrundlag [Planstyrelsen 1983, s. 13], hvorfor eksempelvis servitutstiftede grundejerforeninger ligeledes kan tildeles en sådan dispensationskompetence. Derudover gælder det at;

> *"Kommunalbestyrelsen kan bemyndige grundejerforeningen til kun at meddele visse typer dispensationer, ligesom kommunalbestyrelsen når som helst må kunne tilbagekalde sin bemyndigelse helt eller delvis"*
>
> [Planstyrelsen 1983, s. 13]

Grundejerforeningens bemyndigelse til at meddele dispensationer fra en lokalplan, skal i så fald ske ved et selvstændigt brev, og det er således ikke muligt at fastsætte i en lokalplan [Tegner 2013, s. 407]. Planstyrelsen anfører dog, at dispensationsbemyndigelsen principielt godt kan optages i en lokalplan, men at dette kan medføre visse problemstillinger: *"Optages bemyndigelsen i en lokalplan, vil det nemlig betyde, at ændring eller tilbagekaldelse kun kan ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. "* [Planstyrelsen 1983, s. 13]

---

[29] Der kan imidlertid ikke dispenseres fra forbuddet om længere tids anvendelse af sommerhusbolig i vinterhalvåret, jf. planlovens § 40. Derudover gælder der en række bestemmelser angående orientering af naboer m.fl., jf. planlovens § 20.

[30] Lovmotiverne for bestemmelsen fremgår af afsnit 6.3.

Om det er *nødvendigt* eller blot *hensigtsmæssigt* at meddele dispensationsbemyndigelsen i et særskilt brev har ikke været muligt at udlede, og det anbefales derfor at vælge den sikre løsning – brevet. Dette skyldes ikke mindst de forbundne vanskeligheder, der kan være ved at udarbejde en ny lokalplan i et område med en grundejerforening, som skitseret i afsnit 7.2.

Bestemmelsen giver grundejerforeningens medlemmer mulighed for at træffe afgørelser af direkte betydning for lokalområdet, hvilket ligeledes udspringer af planlovens formålsparagraf, hvoraf det fremgår, "*at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet*" [Planlovens § 1, stk. 2. nr. 5] I tilknytning hertil kan grundejerforeningen anvendes som et kontaktorgan mellem myndighed og grundejere [Planstyrelsen 1983, s. 13]

Den uddelegerede dispensationsbemyndigelse er et eksempel på, at visse typer foreninger er meget tæt integrerede i det offentlige, hvilket som nævnt i afsnit 5.1 kan betyde; "*at den offentlige rets almindelige grundsætninger antageligvis må finde anvendelse, uanset om de ikke formelt er omfattet af forvaltningslovgivningen*." [Hasselbalch 2011, s. 29] På den baggrund blev det i afsnit 5.1 ræsonneret, at grundejerforeninger i visse tilfælde *kan* være underlagt regler lig forvaltningslovens. Dette vedrører eksempelvis, at en række ufravigelige regler (side 33) må påses overholdt.

I tilknytning til dispensationsbemyndigelsen gælder en række regler angående klager og søgsmål, hvilke fremgår af planlovens kapitel 14, §§ 58-62. Eksempelvis er der en klagefrist på 4 uger fra foreningens afgørelse. En foreningsafgørelse, der er truffet på baggrund af en dispensationsbemyndigelse, kan desuden efterprøves af kommunalbestyrelsen, for så vidt angående retlige såvel skønsmæssige spørgsmål [Planstyrelsen 1983, s. 14; Den kommenterede Planlov, note 477] En evt. afgørelse fra kommunalbestyrelsen kan desuden påklages i henhold til de almindelige klageregler, jf. planlovens kapitel 14; i så fald tages udelukkende stilling til sagens retlige spørgsmål, jf. § 62, stk. 2.

Planlovens § 21, stk. 1 anvendes imidlertid relativt sjældent [Boeck 2002, s. 219; Clausen 1995, s. 12; Post 2012, s. 11f], hvilket ligeledes fremgår af afsnit 11. Årsagerne hertil kan være mange, hvilket dog ville falde udenfor nærværende rapports fokusområde at redegøre nærmere for. For interesserede læsere, der gerne vil mere om netop denne bestemmelse, henvises der til [Clausen 1995]; et afgangsprojekt fra landinspektøruddannelsen, netop omhandlende dette.

8.6 Opsamling

Som det fremgår af afsnittet, kan grundejerforeninger varetage en lang række opgaver, hvilke primært ses fastlagt igennem foreningsgrundlaget; dvs. stiftelsesgrundlag såvel foreningsvedtægt. I afsnittet blev der imidlertid primært fokuseret på de lokalplanhjemlede bestemmelser, og i den forbindelse blev det bl.a. anført, at "*lokalplanen udgør den retlige ramme for grundejerforeningsvedtægten, som derfor ikke kan foreskrive et større område for foreningens opgave, end lokalplanen skaber hjemmel for*" [Andersen & Christensen 1989, s. 240]. Dette betyder ikke, at det ikke er muligt at supplere og uddybe opgavebeskrivelsen i en foreningsvedtægt, men derimod at man ikke efterfølgende kan *påtvinge* foreningen at varetage diverse uhjemlede opgaver. På den baggrund blev det derfor anbefalet, at kommunen meget tidligt gør sig klart, hvordan grundejerforeningen skal fungere, hvilke opgavetyper den skal varetage, hvilke områder der er tale om, om den skal tage skøde på fællesarealerne, etc. Dette er ikke mindst tilfældet, såfremt foreningen skal varetage diverse forpligtelser, som ikke er hjemlet igennem lokalplanens bestemmelser. Derudover skal grundejerforeningens områder fremgå tydeligt af plangrundlaget.

De nævnte fællesanlæg og –arealer, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, indbefatter såvel bygninger som ubebyggede (fri)arealer, og derudover blev det fundet, at veje og stier umiddelbart er at betragte som fællesanlæg. Når det skal afgøres, om der er tale om et fællesanlæg eller offentligt anlæg, beror dette i nogen grad på et skøn, og i den forbindelse er særligt to forhold af betydning; anlæggets *lokalisering* og *brugere*. Et anlæg eller areal, der ligger indenfor foreningens område og samtidigt tjener områdets brugere, vil således umiddelbart ikke være at betragte som offentligt.

Foruden grundejerforeningens opgaver i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 kan der ligeledes optages bestemmelser i lokalplanen, om at grundejerforeningen skal varetage en række opgavetyper i øvrigt, hvilket planlovens § 15, stk. 2 nr. 9, 11 og 12 er eksempler på.

En anden opgave for grundejerforeningen udspringer af planlovens § 21, stk. 1, hvilket omhandler kommunens mulighed for at uddelegere en dispensationsbemyndigelse til grundejerforeningen. I så fald vil foreningen have mulighed for, at meddele dispensationer fra en lokalplanbestemmelse, såfremt dispensationen ikke vil være i strid med principperne i planen.

En sådan dispensationsbemyndigelse kan være underlagt en række begrænsninger, således at der kun kan meddeles visse typer dispensationer, og derudover kan bemyndigelsen til hver en tid tilbagekaldes helt eller delvist. Udbredelsen af denne opgavetype er dog meget begrænset.

Overordnet set eksisterer der to forskellige muligheder for at supplere grundejerforeningens opgaver og forpligtelser, hvilket kan ske på kommunens hhv. grundejerforeningens initiativ. Hvad angår førstnævnte, så er kommunens mulighed for at pålægge foreningen yderligere forpligtelser stærkt begrænset, grundet de fremførte problemstillinger vedr. udarbejdelse af et nyt plangrundlag i et eksisterende område. Derimod kan grundejerforeningen, på eget initiativ, vælge at udvide/ændre/tilpasse/mv. foreningens forpligtelser. I tilfælde hvor der er tale om ekstraordinære ændringer i medlemmernes forpligtelser, som går aldeles udover foreningens formål, vil en ændring af foreningens forpligtelser dog som udgangspunkt kræve enstemmighed; såfremt dette ikke viser sig muligt, vil de uenige grundejere ikke være forpligtede til at tåle den øgede forpligtelse. Hvis ændringen er beslægtet med foreningsformålet, dvs. hvor den enkelte grundejer påvirkes i meget lille grad (økonomisk såvel retligt), kan det imidlertid være tilstrækkeligt med en flertalsafgørelse.

Derudover kan det i visse tilfælde være relevant for grundejerforeningen at tage skøde på fællesarealerne, og i den forbindelse blev der skelnet mellem foreningens *pligt* og *ret* hertil. Forpligtelsen hertil kan fastlægges igennem lokalplanens bestemmelser, men i tilfælde hvor arealet er ejet af en privat, har foreningen ret ikke til at tage skøde. Ejerskabet af fællesområderne kan af praktiske årsager være hensigtsmæssigt for foreningen, men det er ikke altafgørende. Det afgørende i den forbindelse er derimod, at grundejerforeningen har dispositionsretten til arealet.

På baggrund af planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12 kan der desuden fastsættes en *"betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse"*. Ifølge Arne Post kan dette imidlertid være forbundet med visse problemstillinger, bl.a. grundet de manglende muligheder for at kræve ibrugtagningstilladelser for enfamiliehuse, jf. byggeloven. Det blev imidlertid antaget, at kommunerne stadigvæk har mulighed for at anvende sådanne betingelser, og i den forbindelse blev der foretaget en skelnen mellem ibrugtagning*stilladelse* og ibrugtagnings*betingelse,* hvor sidstnævnte henviser til planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12. Således ses de to forskellige termer anvendt fremadrettet i projektet. Hvorvidt den påståede problemstilling gør sig gældende i praksis, vil desuden blive undersøgt i forbindelse med FASE 2.

9 Delkonklusion

Projektet er som bekendt opdelt i to faser, hvor FASE 1 har omhandlet nogle teoretiske og juridiske forhold, i tilknytning til grundejerforeningsinstrumentet. I den forbindelse blev formuleret følgende initierende problemstilling:

> *Hvilke retlige muligheder og begrænsninger eksisterer – primært med afsæt i planlovens bestemmelser herom – hvad angår anvendelsen af grundejerforeninger som planlægningsinstrument?*

For at kunne besvare dette, blev problemstillingen videreoperationaliseret ift. en række delspørgsmål, der hver især vedrørte nogle forskellige aspekter i tilknytning hertil. Formålet herved var, dels at delspørgsmålene fungerede som en afgrænsning af undersøgelsen, dels at besvarelsen af de enkelte spørgsmål ville muliggøre en samlet forståelse for problemstillingen. Dette er netop sidstnævnte, nærværende delkonklusion omhandler.

I den forbindelse er det således værd at bemærke, at der er tale om en del*konklusion*, hvilket ikke må forveksles med en opsamling. Der ses således ikke redegjort for samtlige de forhold, som har vist sig interessante ifm. de foregående afsnit; dette fremgår derimod af de respektive opsamlinger. Det følger heraf, at delkonklusionen først og fremmest omhandler en besvarelse af den initierende problemstilling. Med udgangspunkt heri skelnes der i det følgende mellem de retlige *muligheder* hhv. *begrænsninger,* angående anvendelsen af grundejerforeninger som planlægningsinstrument.

Muligheder

Hvad angår de retlige muligheder, så skal dette først og fremmest ses ift. formålet med en grundejerforening, hvilket er indeholdt i den i afsnit 4 udarbejdede forståelsesramme. I den forbindelse blev begrebet grundejerforening defineret således; *"en juridisk person, organiseret som en ideel forening af grundejere, med det formål, evt. på foranledning af kommunen, at kunne varetage en gruppe af grundejeres fælles interesser, af praktisk såvel retlig karakter".* Det overordnede foreningsformål er således, at varetage og udføre nogle interesser/forpligtelser, og det afhænger i høj grad af det anvendte stiftelsesgrundlag, hvilke opgaver foreningen kan pålægges i den forbindelse. Ved enstemmighed gælder det naturligvis, at foreningen principielt kan udføre alle tænkelige opgavetyper, hvorfor der i højere grad har været fokuseret, på de forhold der gør sig gældende, i tilfælde hvor forpligtelserne *pålægges* foreningen, på flertallets eller kommunens foranledning.

Som der ses redegjort for, eksisterer der tre forskellige stiftelsesgrundlag, der hver især besidder en række fordele og ulemper, og stiftelsesgrundlagets anvendelighed afhænger derfor af en række konkrete forhold. Lokalplanen udgør imidlertid det hyppigst anvendte etableringsgrundlag for grundejerforeninger, hvorfor der i undersøgelserne primært ses fokuseret på de dertil knyttede bestemmelser.

Grundejerforeningens mulige opgaver er hjemlet i en række bestemmelser i planloven, hvor nogle af de væsentligste udspringer af hhv.; *§ 15, stk. 2 nr. 9* (udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer), *§ 15, stk. 2 nr. 11* (tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg), *§ 15, stk. 2 nr. 12* (foretagelse af afskærmningsforanstaltninger) og *§ 15, stk. 2 nr. 13* (etablering, drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg). I FASE 1 har der primært været fokuseret på sidstnævnte bestemmelse, hvilket skyldes, dels at det er derigennem oprettelsen af grundejerforeningen er hjemlet, dels at det er derigennem foreningens forpligtelser fastlægges. De øvrige bestemmelser er således at betragte som tillægsbestemmelser, angående nogle forhold som foreningen eventuelt også kan varetage, i tillæg til forpligtelsen i medfør af nr. 13.

Anvendelsen af lokalplanen som stiftelsesgrundlag forudsætter overordnet set tilstedeværelsen af to betingelser; *områdetypen* skal være nævnt i stk. 2, nr. 13, og området skal være *nyt*. De mulige områdetyper er hhv. "*haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder*". I tilknytning hertil er det dog værd at bemærke, at de nævnte områdetyper henviser til den *generelle anvendelse* af området, hvorfor enkelte ejendomme godt kan have en anden anvendelse end denne. Derudover blev det fundet, at udtrykket 'et *nyt* område' kan have to forskellige betydninger; hhv. [a] at et nyt areal tages i brug til bymæssig bebyggelse (dvs. byudvikling), eller at [b] et allerede eksisterende område planlægges til en ny anvendelse (typisk tilfældet ved byomdannelse).

Når grundejerforeningen *er* oprettet, eksisterer der desuden en række forskellige muligheder, for at ændre på den geografiske udstrækning af en grundejerforenings område – hhv. ved opdeling, sammenlægning og nedlæggelse - hvilket kan ske på foreningens hhv. kommunens initiativ. Kommunens indflydelse herpå er betragtelig, og ud fra nogle planlægningsmæssige hensyn kan den således modsætte sig en opdeling, sammenlægning eller nedlæggelse, ligesom den kan gennemføre sådanne.

Begrænsninger

Der eksisterer imidlertid også en lang række begrænsninger/udfordringer, som kan være af stor betydning for foreningsforholdet. Først og fremmest er det værd at bemærke, at der ikke eksisterer nogen almen lov om (grundejer)foreninger herhjemme, hvorfor det har været nødvendigt at tage udgangspunkt i en lang række juridiske kilder i øvrigt. I nogen udstrækning er grundejerforeninger reguleret gennem lovgivningen, men det er værd at bemærke, at der gælder en række overordnede bestemmelser i øvrigt, også uanset foreningsgrundlaget måtte sige noget andet – disse udspringer eksempelvis af foreningsretten. På den baggrund kan det derfor være vanskeligt at danne sig et overblik over de mange regler, som gør sig gældende på grundejerforeningsområdet, hvilket nærværende rapport forhåbentligt kan bidrage til en øget forståelse af. Eksempelvis ses der redegjort for nogle af de mere implicitte bestemmelser, eksempelvis de 'ufravigelige regler', s. 33, som ikke umiddelbart fremgår af foreningsgrundlaget. Dette kan eksempelvis blive aktuelt, i tilfælde hvor foreningsgrundlaget er uklart eller urimeligt, og i så fald yder de mere implicitte bestemmelser en vis beskyttelse af grundejerne.

Som allerede nævnt besidder de forskellige stiftelsesgrundlag hver især en række fordele og ulemper, og i visse situationer vil man derfor kunne opleve, at eksempelvis lokalplanen er uanvendelig som stiftelsesgrundlag; i så fald kan det være, at der kan tages udgangspunkt i et andet. I nogle tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at stifte en grundejerforening, uanset hvilket stiftelsesgrundlag der tages udgangspunkt i. Det blev derfor anbefalet, allerede i forbindelse med planlægningen af et nyt boligområde, at overveje den eventuelle grundejerforeningskonstruktion. Eksempelvis kunne dette omhandle; hvordan grundejerforeningen skal fungere, hvilke opgavetyper den skal varetage, hvilke områder der er tale om, om den skal tage skøde på fællesarealerne, etc.? Hvis man undlader dette, kan muligheden være forspildt.

Dermed menes imidlertid ikke, at der ikke efterfølgende foreningens oprettelse er mulighed for at tilpasse foreningens forpligtelser, men hvis det udelukkende sker på kommunens initiativ, kan det være nok så vanskeligt. Det afhænger naturligvis af, hvordan forpligtelserne er beskrevet i plangrundlaget, men hvis foreningen allerede varetager de derigennem beskrevne opgaver, så er de ikke forpligtede til at tåle yderligere forpligtelser. I et eksisterende område er der ligeledes ikke mulighed for at udarbejdes et nyt plangrundlag, der pålægger foreningen yderligere forpligtelser, hvilket ligeledes kan betragtes som en beskyttelse af den enkelte grundejer.

En eventuel tilpasning af foreningens opgaver må derfor typisk ske på foreningens eget initiativ, og i den forbindelse gælder det overordnet set, at mindre tilpasninger kan gennemføres ved flertal, hvorimod mere indgribende ændringer må gennemføres ved enstemmighed. Såfremt dette ikke viser sig muligt, vil de pågældende grundejere - dvs. forslagets modstandere - ikke være forpligtede til at tåle de øgede forpligtelser. Dette er i hvert fald udgangspunktet, men i tilfælde hvor den enkelte grundejer påvirkes i meget lille grad (økonomisk såvel retligt), kan det imidlertid være tilstrækkeligt med en flertalsafgørelse.

På baggrund af planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12 kan der desuden fastsættes en *"betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse"*, hvilket Arne Post dog stillede spørgsmålstegn ved. Det var imidlertid ikke muligt at bekræfte Posts fremførte pointer, hvor der bl.a. blev taget udgangspunkt i den juridiske litteratur, de kommenterede love, en samtale med Naturstyrelsen osv. Den lavpraktiske og umiddelbart mest fornuftige løsning blev derfor, at anvende to forskellige termer - hhv. ibrugtagnings*tilladelse* og ibrugtagnings*betingelse* - hvor sidstnævnte henviser til mulighederne i § 15, stk. 2 nr. 11 og 12. På den baggrund blev det resoneret, at det fortsat vil være muligt at stille en ibrugtagningsbetingelse igennem lokalplanens bestemmelser. I FASE 2 vil det desuden blive undersøgt, om der eksisterer nogle praktiske problemstillinger i tilknytning hertil. Som det fremgår, er dette imidlertid ikke forventet.

Dette afslutter for så vidt den retlige og juridiske undersøgelse af grundejerforeningsinstrumentet, hvilket indbefattede en afklaring af en lang række forhold – dette af mere teoretisk karakter. Det fremgik imidlertid ikke af FASE 1, hvordan grundejerforeningens "ret og pligt til at forestå *etablering, drift og vedligeholdelse* af fællesarealer og fællesanlæg", jf. § 15, stk. 2 nr. 13, rent faktisk foregår i praksis. De nævnte "fællesarealer og fællesanlæg" ses begrebsliggjort, men den faktiske udbredelse og anvendelse af disse er imidlertid relativt ubekendt.

Denne undren leder frem til den efterfølgende problemformulering, der således tager afsæt i en mere praktisk og empirisk funderet undersøgelse af grundejerforeningsbegrebet.

Problemformulering

Som det blev skitseret i den overordnede undersøgelsesstrategi, s. 15ff, så er projektet opdelt i to overordnede dele, hvor første del omhandler en mere teoretisk og juridisk gennemgang af nogle relevante forhold i tilknytning til grundejerforeningsinstrumentet, hvorimod anden del af rapporten omhandler en mere empirisk og praktisk funderet tilgang.

Hvad angår sidstnævnte, så fremgik det bl.a. af delkonklusionen, at ikke alle forhold vedr. grundejerforeningerne lod sig belyse ud fra en teoretisk og juridisk betragtning, og at der derfor tilsyneladende var behov for nogle mere empiriske undersøgelser af den praktiske anvendelse. Med udgangspunkt i planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 blev der eksempelvis stillet spørgsmålstegn ved, hvordan selve "etableringen, driften og vedligeholdelsen" af diverse fællesarealer og -anlæg rent faktisk finder sted; noget der hverken fremgik af planlitteraturen eller domspraksis [Christensen & Sørensen 2013, s. 17]. Som der ligeledes ses redegjort for i delkonklusionen, så udgør "etableringen, driften og vedligeholdelsen" de primære opgaver for en grundejerforening. Det følger heraf, at en øget indsigt i netop disse forhold, vil kunne bidrage i væsentlig grad til en samlet forståelse af den praktiske og faktiske anvendelse af grundejerforeningsinstrumentet.

En empirisk undersøgelse af fænomenets udbredelse og praktiske anvendelse udgør således problemfeltet i FASE 2, og det er på den baggrund, at følgende problemformulering ses udarbejdet;

> *Hvordan foregår det i praksis, når grundejerforeninger – på eget eller andres initiativ – etablerer, driver eller vedligeholder fællesarealer og fællesanlæg?*

Derudover vil det være interessant at undersøge, hvordan de gældende regler på området anvendes i praksis; dvs. *kombinationen* af det teoretiske vidensgrundlag og de gennemførte empiriske studier, som skitseret i afsnit 2. Dette kan ligeledes betragtes som forholdet mellem de juridiske rammer og den praktiske anvendelse af grundejerforeningsinstrumentet; dvs. kombinationen mellem de to hovedelementer i en vidensproduktion, hhv. teori og empiri. [Andersen 2006, s. 23ff]

FASE 2

Denne fase vedrører som bekendt en undersøgelse af nogle praktisk og empirisk funderede problemstillinger, i tilknytning til begrebet grundejerforeninger. Undersøgelsen tager afsæt i en række delanalyser, som ses præsenteret i det følgende, hvor der imidlertid indledningsvist følger nogle overordnede metodiske overvejelser.

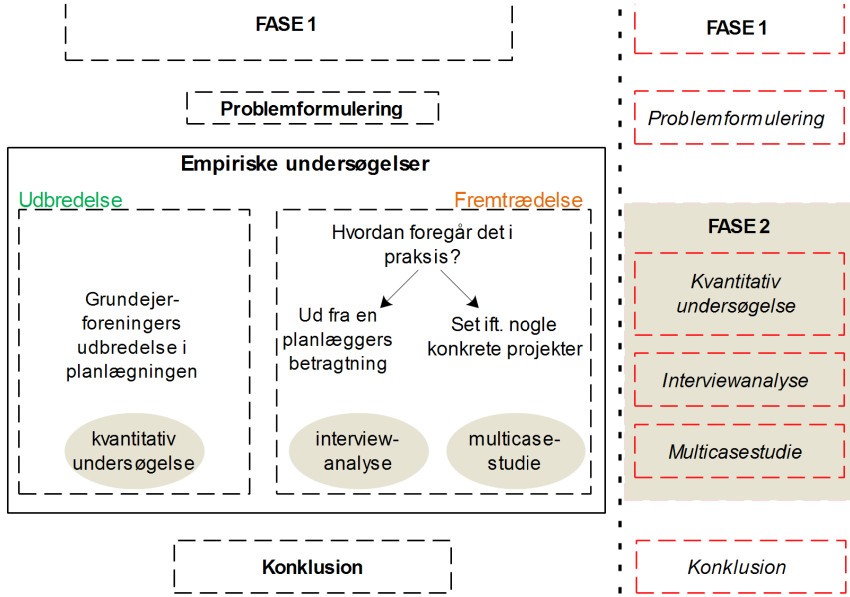
10 Metodiske overvejelser

Først og fremmest er det nødvendigt at foretage en begrebspræcisering, hvilket er med til at præcisere den måde, hvorpå problemformuleringen skal forstås [Olsen & Pedersen 2011, s. 31ff]. Som nævnt udspringer problemformuleringen af planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, hvorfor den efterfølgende undersøgelse således udelukkende omhandler lokalplanen som stiftelsesgrundlag. Derudover gælder, at formuleringen "fællesarealer og fællesanlæg" skal forstås på samme måde, som der ses redegjort for i afsnit 8.2. Hvad angår de tre begreber, 'etablering, drift og vedligehold', forstås de i det følgende som; *etablering* (selve opførelsen af de fysiske rammer, som foreningen senere kan drive og vedligeholde), *drift* (den daglige udførelse af de handlinger, der er nødvendig for at varetage foreningens forpligtelser) og *vedligehold* (at noget, fx foreningens arealer, holdes i god stand og ikke forfalder – i så fald må eventuelle fejl og mangler udbedres). Det fremgår heraf, at drift og vedligehold kan forstås relativt ens, og dette synes da også være tilfældet, hvad angår såvel den retlige status og forståelse i praksis; begreberne anvendes i flæng, hvilket ligeledes er tilfældet i dette projekt, med mindre andet er nævnt. Det vil desuden fremgå senere af nærværende afsnit, hvad der menes med formuleringen "i praksis".

Som det ses skitseret i den Initierende Problemstilling, s. 14, så skelner Olsen & Pedersen mellem fire former for problemstillinger – hhv. *anomali, paradoks, planlægningsproblem* og *normalia* – og med udgangspunkt heri, kan problemformuleringen betragtes som et *planlægningsproblem*. Dette skyldes, at der er tale om;

> *"et praktisk problem, der stiller sig i forhold til såvel ekspliciteret som tavs viden (Polanyi 1966), magt, normer m.v., der regulerer konkrete aktørers handlinger"*
>
> [Olsen & Pedersen 2011, s. 31ff]

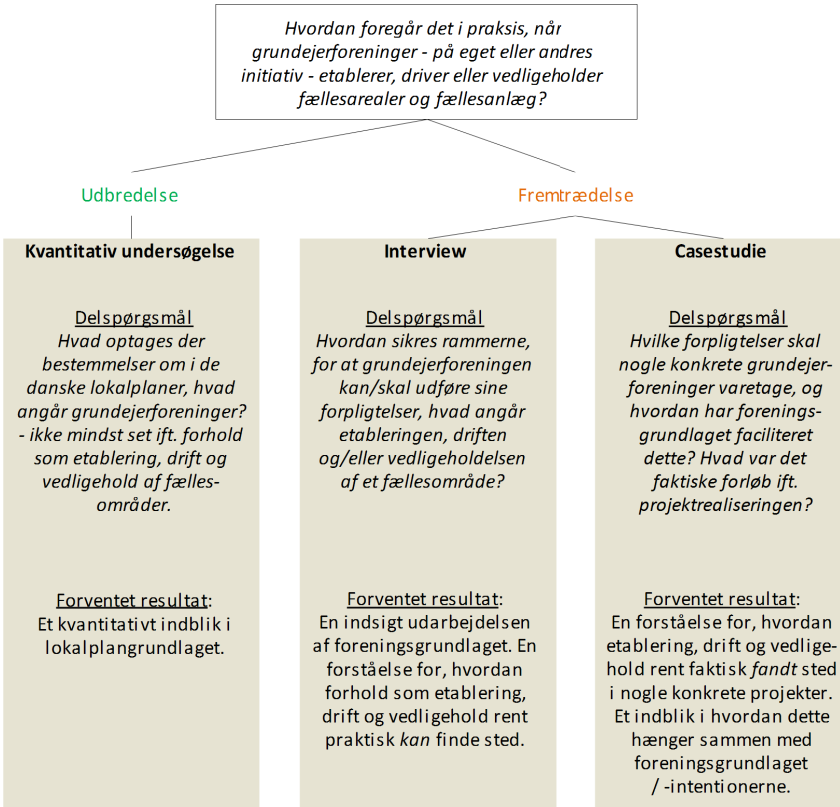
Netop fordi sådanne planlægningsproblemer bl.a. omhandler en 'tavs viden', som derfor ikke fremgår af litteraturen mv., er det nødvendigt at foretage en empirisk undersøgelse, af hvilken denne tavse viden kan udledes. Formålet med undersøgelsen er således, at opnå viden om hvad der kan og bør gøres i en kompleks situation [Olsen & Pedersen 2011, s. 32]; i dette tilfælde hvordan grundejerforeningers rent faktisk etablerer, driver og vedligeholder fællesarealer og fællesanlæg.



Figur 10-1: I figuren fremgår nogle metodiske og strukturelle dispositioner i tilknytning til Fase 2. I venstre side fremgår sammenhængen mellem de forskellige empiriske analyser, og i højre side af figuren fremgår de enkelte afsnits sammenhæng med rapportstrukturen.

Som det fremgår af figuren, er besvarelsen af problemformuleringen opdelt i nogle kvantitative hhv. kvalitative analyser, omhandlende fænomenets *udbredelse* og konkrete *fremtrædelse*. Formålet med denne fremgangmåde er at opdele problemformuleringen i en række delanalyser, som hver især vedrører nogle forskellige aspekter i tilknytning til problemstillingen. Ved at behandle og besvare spørgsmålene enkeltvist, bliver det derefter muligt at besvare den overordnede problemformulering. Der eksisterer selvsagt utallige måder at undersøge de samme spørgsmål på, afhængigt af hvilken kontekst de ses i forhold til. Dette stiller derfor høje krav til, at spørgsmålene er formuleret meget præcist, og/eller at der finder en nærmere afgrænsning sted.

Som det fremgår af følgende figur er der anvendt begge strategier:

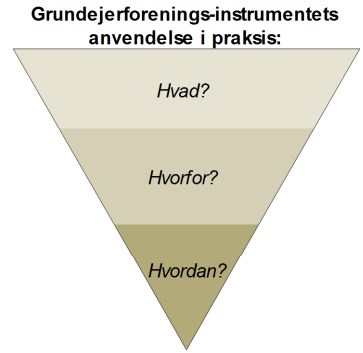


Figur 10-2: Delspørgsmålene og de forventede resultater i de tre empiriske analyser.

Af figuren ses formuleret tre delspørgsmål, ligesom der ses redegjort for, hvilke resultater der forventes opnået herved; begge dele kan betragtes som en afgrænsning af undersøgelsen, ligesom det kan anskues som en forklaring på, hvad der menes med "i praksis", jf. problemformuleringen. I den forbindelse bør dog nævnes, at undersøgelsesdesignet ikke må gøre en 'blind', overfor andre spændende, ikke på forhold identificerede, problemstillinger, som eventuelt måtte dukke op undervejs.

Af en afgrænsning følger selvsagt også, at der er en række forhold, som ikke umiddelbart indgår i analysegrundlaget. Eksempler herpå kunne være magtforholdet mellem de involverede aktører, plankulturen i diverse myndigheder og virksomheder, specifikke økonomiske forhold, osv. Derudover er det væsentligt at pointere, at de efterfølgende afsnit ikke skal betragtes som værende juridiske analyser; de kan snarere betragtes som analyser af "praktisk karakter".

Analyserne repræsenterer desuden en stadigt stigende fokusering, fra det overordnede niveau, gående mod den specifikke anvendelse. Dette kan ligeledes betragtes som en undersøgelse af '*hvad*, *hvorfor* og *hvordan*?' – dette uanset den faktiske ordlyd i de enkelte delspørgsmål. Først og fremmest ønskes svar på, *hvad* der optages bestemmelser om i lokalplanerne, derefter *hvorfor* diverse planlæggere m.fl. optager netop disse bestemmelser, og slutteligt undersøges det, *hvordan* bestemmelserne udmøntes i praksis. Af hensyn til afgrænsningen af undersøgelsen, og for at formulere spørgsmålene så præcist som muligt, afviger ordlyden i de enkelte spørgsmål dog fra denne opdeling.



Figur 10-3: De gennemførte empiriske analyser omhandler hver især en særskilt del af problemstillingen og er derudover udtryk for en stadigt stigende fokusering

Den stigende fokusering gør det desuden muligt at viderekvalificere problemstillingen, således at interessante pointer på de enkelte undersøgelsestrin kan undersøges på det efterfølgende ditto. Dette vil i så fald fremgå af opsamlingen i de enkelte analyser. Denne strategi har været hensigtsmæssig, i og med det derved har været muligt at identificere særligt interessante emner, som efterfølgende er blevet undersøgt på et mere konkret niveau end eller muligt. Alternativt kunne det risikeres, at man stod tilbage med enormt store og uoverskuelige analyseafsnit, som i høj grad ville mangle fokus.

Rent opbygningsmæssigt indeholder de respektive delanalyser hver især en opsamling, og den samlede forståelse (sammenholdt med den opnåede forståelse på baggrund af den gennemførte FASE 1), gør det i sidste ende muligt at besvare problemformuleringen. Dette finder sted i rapportens Konklusion, s. 139ff. Konklusionens primære formål er imidlertid at besvare problemformuleringen [Aunsborg *et al.* 2011, s. 11].

Det bemærkes i den forbindelse kort, at konklusionen naturligvis afhænger af den valgte undersøgelsesstrategi, og de opnåede resultater vil derfor være aldeles kontekstuelle i forhold hertil. Der er ikke noget videre odiøst deri – det er en forudsætning ved alle konklusioner – men ikke desto mindre er det altså værd at bemærke.

11 Kvantitativ undersøgelse

For at kunne danne sig et overblik over grundejerforeningernes udbredelse i den fysiske planlægning herhjemme, ses der gennemført en kvantitativ undersøgelse, med udgangspunkt i følgende delspørgsmål:

> *Hvad optages der bestemmelser om i de danske lokalplaner, hvad angår grundejerforeninger?*
> *- ikke mindst set ift. forhold som etablering, drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg?*

I den forbindelse tages primært afsæt i den database, der blev udarbejdet ifm. publikationen *Lokalplanlægning i Danmark* [Aunsborg *et al.* 1995], herefter kaldet *Lokalplandatabasen*. Derudover ses inddraget en spørgeskemaundersøgelse, udarbejdet ifm. publikationen *Grundejerforeninger og lokalplanen* [Christensen & Sørensen 2013], herefter kaldet *Spørgeskemaundersøgelsen*.

11.1 Introduktion

Først og fremmest følger imidlertid en kort introduktion til de inddragede undersøgelser:

Lokalplandatabasen
Undersøgelsen kan betragtes som en af de første kvantitative undersøgelser af lokalplanlægningen herhjemme. Undersøgelsen indbefatter en registrering af samtlige de udarbejdede lokalplaner i 23 udvalgte undersøgelseskommuner (udvalgt på baggrund af en stratificering), i perioden 1995 til 2003/2008[31]. Dette repræsenterer et repræsentativt udsnit (ca. 10 %) af de udarbejdede lokalplaner herhjemme. [Aunsborg *et al.* 1995, s. 3-12] Lokalplanernes indhold er registreret ift. en række hovedgrupper, kaldet hhv. [Aunsborg *et al.* 1995, s. 20-30];

A. *Identifikation*
B. *Geografisk beliggenhed og størrelse*
C. *Forholdet til anden planlægning*
D. *Forhold til anden lovgivning*
E. *Lokalplantype*
F. *Muliggjort byggeaktivitet, etageareal*
G. *Lokalplanbestemmelsernes indhold*
H. *Øvrige registreringer*

Databasen er vedlagt som Bilag 2.

[31] Lokalplanerne i flere kommuner er ikke blevet registeret siden år 2003, mens andre kommuner forsatte registreringen indtil 2008.

Det vurderes umiddelbart, at undersøgelsens resultater giver et forholdsvist retvisende indblik i anvendelsen af grundejerforeninger i de danske lokalplaner, ikke mindst på baggrund af det betydelige datagrundlag, som undersøgelsen bygger på. Det skal imidlertid bemærkes, at undersøgelsesdesignet er ca. 18 år gammel, hvilket har indflydelse på, hvad der rent faktisk er registreret. Et eksempel herpå kunne være grundejerforeningers oprettelse i byomdannelsesområder, hvilket således ikke ses registreret.

Lokalplandatabasen er en Microsoft Access database, hvor det er nødvendigt at foretage såkaldte 'forespørgsler'. Der er således gennemført en forespørgsel, med en række udvalgte parametre[32] 'slået til', af relevans for nærværende undersøgelse. Dette fremgår af følgende SQL:

```
SELECT VarA.A01, VarA.A02, VarA.A03, VarA.A04, VarA.A05, VarA.Vedtagelsesår, VarA.A05B, VarA.A07, VarA.A06, VarA.A08,
VarG.G66boolsk, VarG.G67boolsk, VarG.G68boolsk, VarG.G69boolsk,
VarG.G70boolsk, VarG.G71, VarG.G72boolsk, VarG.G73boolsk,
VarG.G74boolsk, VarG.G75boolsk, VarG.G76, VarG.G77boolsk,
VarG.G78boolsk, VarG.G79boolsk, VarG.G80boolsk, VarG.G81,
VarG.GX82boolsk, VarG.GX83boolsk, VarG.GX83A, VarG.GX84boolsk,
VarH.HX17boolsk, VarH.HX18boolsk, VarH.HX19boolsk,
VarH.HX20boolsk, VarH.HX21, VarH.Hx21A, VarH.HX22boolsk,
VarH.HX23boolsk, VarH.HX24boolsk, VarH.HX25boolsk,
VarH.HX26samlet

FROM (VarA INNER JOIN VarH ON VarA.[A06] = VarH.[A06]) INNER
JOIN VarG ON VarA.[A06] = VarG.[A06]
```

Den gennemførte forespørgsel resulterede i enorm database, indeholdende en række oplysninger (ift. de valgte parametre) for 2.300 lokalplaner. Ved at vælge kriteriet;

```
WHERE (((VarG.G66boolsk)=True))
```

blev der derefter zoomet ind på de 646 lokalplaner, hvor der ifølge databasen var optaget bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger.

På baggrund af den gennemførte forespørgsel, var det derefter muligt at udpege diverse relevante oplysninger om grundejerforeningernes udbredelse i lokalplanlægningen herhjemme, hvilket fremgår af et Excel ark (Bilag 3).

[32] Det fremgår af Bilag 3 og den efterfølgende analyse, hvad de enkelte parametre omhandler.

Spørgeskemaundersøgelsen
Undersøgelsen blev foretaget som en pilotundersøgelse, forud for artiklen [Christensen & Sørensen 2013] af Finn K. Christensen og Michael T. Sørensen fra Institut for Planlægning, Aalborg Universitet. I den forbindelse sendte de et spørgeskema til samtlige danske kommuner, omhandlende anvendelsen og udbredelsen af grundejerforeninger i planlægningen, hvilket i særdeleshed vedrørte grundejerforeninger i byomdannelsesområder. Efterfølgende modtog de svar fra 79 af de 98 kommuner herhjemme; 4 af disse var kun udfyldt delvist ligesom 8 efterfølgende blev afvist [Bilag 4].

Undersøgelsen bygger således på et langt mindre datagrundlag end eksempelvis *Lokalplandatabasen*, hvilket bevirker, at undersøgelsen bliver så meget desto mindre objektiv. Den samlede svarprocent vurderes dog tilfredsstillende, og undersøgelsen kan derfor anvendes som kontrol af, og som supplement til, *Lokalplandatabasen*.

11.2 Resultater

Ifølge *Lokalplandatabasen* indeholder 28 % af de udarbejdede lokalplaner bestemmelser omkring oprettelse af grundejerforeninger, hvilket stemmer fint overens med Arne Posts undersøgelse, hvori han fremfører, at omtrent ¼ af de udarbejdede lokalplaner herhjemme indeholder sådanne bestemmelser [Post 2012, s. 31].

Af de lokalplaner, der indeholder bestemmelser omkring oprettelse af grundejerforeninger, fremgår det, at forholdsvist få grundejerforeninger pålægges at *etablere* diverse arealer og anlæg, som skitseret nedenfor [Bilag 3]:

Det pålægges grundejerforeningen at etablere:		
Friarealer	50	8 %
Fællesanlæg	49	8 %
Fælleshus	5	1 %
Andet	38	6 %

I G71 er det nærmere specificeret, hvad det menes med "Andet". Dette kunne eksempelvis være [Bilag 3]:

> *Anlæg af afskærmningsbælter, diverse beplantning, tennis- og boldspilbaner, beplantningsbælter, skilteplan for området, parkeringspladser og færdselsarealer, beplantningsplan til godkendelse ved byrådet, aktivitetshuse i friområdet, møblering af det fælles friareal med legeredskaber m.v., veje, opholds- og legeområder, stier og pladser, plantning af hække og læ-beplantning, opsætning af stakitter, brevkasseanlæg, mv.*

Derimod indeholder mange lokalplaner bestemmelser om, at grundejerforeningen skal *drive* eller *vedligeholde* et anlæg, som skitseret nedenfor [Bilag 3];

Pålægges grundejerforeningen drift og vedligeholdelse af:		
Friarealer	540	84 %
Fællesanlæg	543	84 %
Fælleshus	50	8 %
Andet	149	23 %

Hvad der menes med "Andet", ses nærmere specificeret i G76 [Bilag 3]:

> *Beplantning og belysning, veje, stier, grøfter, p-pladser, fælles opholdsarealer, parker, pasning af nyplantede træer, torve, beplantningsbælter, kloakanlæg, støjsikringsbælter, grønne arealer. fælles antenneanlæg, renovation, cykelparkering, tildeling af p-pladser til handicappede og vedligehold af tennis- og boldspilbaner.*

I 70 % af tilfældene indeholdt de pågældende lokalplaner bestemmelser om, *hvornår* grundejerforeningen skulle oprettes [Bilag 3]. Typisk optages der bestemmelser om, at det skal ske, når byrådet kræver det, hvis området udstykkes eller når et vist antal eller en vis procentdel af grundene er solgt eller bebygget. Derudover fremgår det af lokalplandatabasen, at over halvdelen (54 %) af de pågældende lokalplaners realisering var betinget af, at der blev etableret en grundejerforening [Bilag 3]. I blot 40 % af lokalplanerne var det nærmere specificeret, hvordan selve etableringen skulle foregå, hvilket eksempelvis omhandler fællesarealernes etablering [Bilag 3].

Ifølge undersøgelsen oprettes der grundejerforeninger i følgende områdetyper [Bilag 3]:

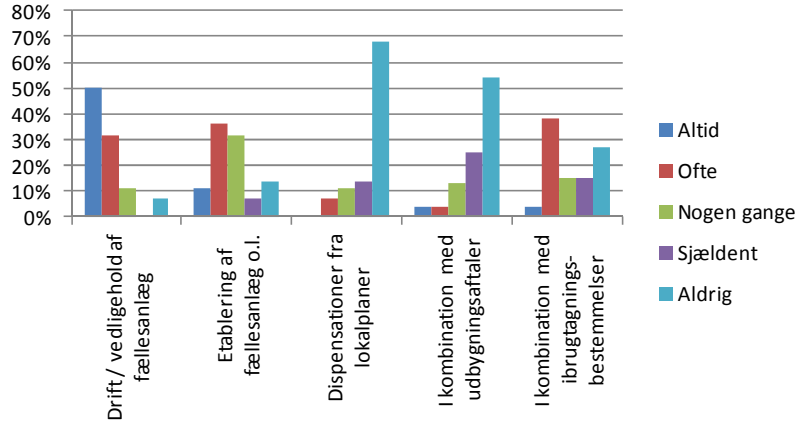
Hvilke områdetyper omfatter grundejerforeningen?		
Helårsbebyggelse	533	83 %
Fritidsbebyggelse	35	5 %
Erhvervsområder	76	12 %
Andet	106	16 %

Det skal i den forbindelse endnu en gang bemærkes, at undersøgelsesdesignet er fra 1995, hvor det ikke var muligt at oprette grundejerforeninger i byomdannelsesområder, hvorfor denne områdetype ikke er indeholdt i undersøgelsen. Det fremgår imidlertid med tydelighed, at grundejerforeningerne primært er lokaliseret i den såkaldte *helårsbebyggelse*, hvilket må forstås forholdsvist analogt til udtrykket *haveboligområde*, jf. afsnit 7.1.1. Dette er ligeledes blevet bekræftet af Christian Aunsborg.

I G81 er det nærmere specificeret, hvad det menes med "Andet";

> *Privat service, kontor, liberale erhverv, kolonihaver, klub/-forening, område til centerformål, blandet bolig og erhvervsbebyggelse, kursuscenter, butikker, transportcenter, ferieboliger, fremstillingsvirksomhed og administration.*

Hvad angår grundejerforeningers oprettelse i byomdannelsesområder, er det nødvendigt at tage udgangspunkt i Spørgeskemaundersøgelsen, og det fremgår heraf, at 37 % af kommunerne rent faktisk optager grundejerforeningsbestemmelser i sådanne områder [Bilag 4, s. 1]. I byomdannelsesområderne optages der bestemmelser om:

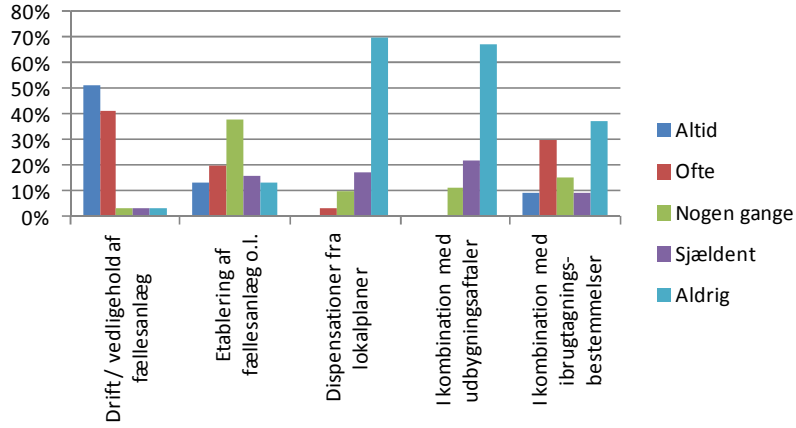


Figur 11-1: Grundejerforeningsbestemmelser i byomdannelsesområder.
Egen figur pba. *Spørgeskemaundersøgelsen* [Bilag 4]

Muligheden for at oprette grundejerforeninger i byomdannelsesområder har kun eksisteret i omkring 10 år, og flere planlæggere anfører da også, at de ikke har de store erfaringer med byomdannelsesområder i det hele taget [Bilag 4, s. 2]. Det må derfor antages, at stadigt flere kommuner vil gøre brug af muligheden i de kommende år.

Af skemaet fremgår nogle af de samme tendenser, som tidligere ses skitseret, navnlig at der i langt højere grad optages bestemmelser omkring grundejerforeningens *drift* og *vedligehold* af et fællesareal end selve *etableringen*. Derudover fremgår det, at muligheden sjældent kombineres med en eventuel udbygningsaftale, jf. planlovens § 21b. Derimod kombineres muligheden i langt højere grad med de såkaldte ibrugtagningsbetingelser.

I *Spørgeskemaundersøgelsen* blev anvendelsen af grundejerforeninger i de øvrige områdetyper ligeledes undersøgt (dvs. haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse), og det fremgår heraf, at hele 90 % af kommunerne optager grundejerforeningsbestemmelser i sådanne områder. I tilknytning til oprettelsen af foreningen, optages der en række bestemmelser i øvrigt, og omfanget heraf fremgår af nedenstående figur.



Figur 11-2: Grundejerforeningsbestemmelser i haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse. Egen figur pba. *Spørgeskemaundersøgelsen* [Bilag 4]

Undersøgelsen bekræfter mange af de pointer, der kunne udledes på baggrund af *Lokalplandatabasen*, og bl.a. fremgår det af Figur 11-2, at grundejerforeninger i langt højere grad pålægges en *drift- og vedligeholdsforpligtelse* af et fællesanlæg, end de pålægges en pligt til at *etablere* det.

Som tilfældet var ved byomdannelsesområderne (Figur 11-1), kombineres grundejerforeningsbestemmelserne i de øvrige områdetyper meget sjældent med en udbygningsaftale, hvorimod muligheden for ibrugtagningsbestemmelser anvendes ganske ofte. Dette understøttes ligeledes af *Lokalplandatabasen*, hvoraf det fremgår, at i 54 % af de lokalplaner, hvori der er optaget bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening, er foreningens etablering en betingelse for en hel eller delvis realisering af lokalplanen [Bilag 3].

Som det bl.a. blev nævnt i afsnit 8.5, kan kommunen vælge at tildele grundejerforeningen en dispensationsbemyndigelse, hvilket er hjemlet igennem planlovens § 21, stk. 1. Det er derfor interessant at undersøge det nærmere omfang af denne muligheds anvendelse, hvilket fremgår af nedenstående skema, udarbejdet på baggrund af *Lokalplandatabasen*:

Rummer lokalplanen kompetencenormer, således at der sker en bemyndigelse af beføjelser i forhold til en del af den detaljerede regulering og/eller administration?		
Ja	98 %	af lokalplanerne, hvori der er optaget bestemmelser om oprettelse af GF (G66=sand)
Nej	2 %	
I bekræftende fald - hvortil sker bemyndigelsen?		
Til kommunalbestyrelsen	100 %	af lokalplanerne, hvori der er optaget bestemmelser om en bemyndigelse af beføjelser (Hx17=sand)
Til en grundejerforening	53 %	
Til andre end de nævnte	12 %	

Umiddelbart kunne skemaet således indikere, at grundejerforeninger ofte tildeles en dispensationsbemyndigelse, hvilket i så fald ville stå i modsætning til den ellers fremførte opfattelse [Clausen 1995; Post 2012; Christensen & Sørensen 2013; m.fl.].

I den forbindelse er det imidlertid værd at bemærke, hvad der helt præcist er blevet registeret. Det der bliver spurgt om, er [a] om der finder en overdragelse beføjelser sted, og i så fald, [b] om beføjelsen så eksempelvis overdrages til en grundejerforening? Denne overdragelse af beføjelser *kan* indbefatte en dispensationskompetence, men det kan også blot omhandle, at grundejerforeningen er tillagt opgaver som led i den offentlige forvaltning, eksempelvis qua planlovens § 15, stk. 2 nr. 13.

Ved en nærlæsning af den tilknyttede specifikation (Hx21) fremgår det således også hurtigt, at det forholder sig ganske anderledes end først antaget; i blot 45 tilfælde, er dispensationsbemyndigelsen til en grundejerforening nævnt direkte, hvilket i så fald svarer til 7 % af de lokalplaner, der hjemler oprettelsen af en grundejerforening. Dette underbygges ligeledes af *Spørgeskemaundersøgelsen*, hvori hovedparten (87 %) af planlæggerne anfører, at de 'sjældent' eller 'aldrig' anvender bestemmelsen [Bilag 4]

I forbindelse med den manuelle gennemgang af Hx21 [Bilag 2], fremgik det desuden, at en lang række kommuner aldrig anvender muligheden, hvorimod andre kommuner ofte gør det. Uden at skulle redegøre nærmere herfor, hænger det altså også sammen med *plankulturen* i de enkelte kommuner [Knieling & Othengrafen 2009, s. 43].

11.3 Opsamling

Grundejerforeningsinstrumentets konkrete udbredelse i planlægningen blev undersøgt på baggrund af følgende delspørgsmål;

> *Hvad optages der bestemmelser om i de danske lokalplaner, hvad angår grundejerforeninger? - ikke mindst set ift. forhold som etablering, drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg?*

Dette er primært blevet belyst på baggrund af de to inddragelse undersøgelser, hvilket ledte frem til nogle interessante iagttagelser, som kort ses præsenteret i det følgende.

De fleste lokalplaner indeholder tilsyneladende bestemmelser om, hvornår grundejerforeningen skal oprettes, hvilket eksempelvis kan ske, når x antal/procent grunde er solgt eller bebygget. I langt de fleste tilfælde oprettes grundejerforeninger i haveboligområder, men det må antages, at der i de kommende år etableres stadigt flere grundejerforeninger i byomdannelsesområder. Hvorvidt dette i så fald resulterer i flere og andre typer udfordringer, må forblive et åbent spørgsmål indtil videre.

I mange lokalplaner kombineres bestemmelser om grundejerforeninger med ibrugtagningsbetingelser, hvilket umiddelbart kan være hensigtsmæssigt, for derved at sikre at fællesområderne rent faktisk bliver realiseret. Spørgsmålet er imidlertid, om dette medfører nogle praktiske problemstillinger, hvilket bl.a. søges belyst i de efterfølgende analyser. I afsnittet blev det desuden fundet, at det sjældent er grundejerforeningen, der etablerer et fællesområde, hvorfor er nærliggende spørgsmål kunne være; hvem etablerer det så? Spørgsmålet bliver ikke mindre relevant, når man forholder sig til, at langt størstedelen af lokalplanerne indeholder bestemmelser, om at en grundejerforening skal drive og vedligeholde fællesanlæg mv. Den umiddelbare forklaring må dog være, at det er bygherren, der etablerer fællesanlægget, hvorefter arealet evt. kan tilskødes grundejerforeningen. Hvorvidt dette også er tilfældet i praksis, vil fremgå af de følgende analyser.

Dette er nogle af de mange forhold, som udgør genstandsfeltet for de efterfølgende empiriske undersøgelser af den praktiske anvendelse af planlægningsinstrumentet 'grundejerforeninger'.

12 Interviewanalyse

Som der ses redegjort for i afsnit 10, udgør interviewanalysen den ene af de to undersøgelser af den konkrete *fremtrædelse* af grundejerforeningsinstrumentet. I den forbindelse ses udarbejdet følgende delspørgsmål:

> *Hvordan sikres rammerne, for at grundejerforeningen kan/skal udføre sine forpligtelser, hvad angår etableringen, driften og/eller vedligeholdelsen af et fællesområde?*

I den forbindelse er der gennemført nogle interviews af en række relevante fagpersoner, der besidder en indsigt i, og praktisk erfaring med, problemstillingen. Indledningsvist følger imidlertid nogle overordnede overvejelser.

12.1 Introduktion

Inden interviewene kunne gennemføres, var det nødvendigt at beslutte sig for, hvilken interviewtype der skulle anvendes. Der findes utallige former for interviews, hvor Robert K. Yin imidlertid skelner mellem de følgende tre [Yin 2003, s. 89ff];

Open-ended interview / in-depth interview	Denne interviewform er forholdsvis ustruktureret, hvilket på mange måder minder om en almindelig dialog. Der er udarbejdet spørgsmål på forhånd, men de bliver ikke nødvendigvis stillet i en speciel rækkefølge, hvilket giver interviewformen en forholdsvis eksplorativ karakter. Dette betyder også, at interviewpersonen i højere grad bør betragtes som en informant end en respondent. Der kan derfor spørges ind til faktuelle oplysninger, ligesom informanternes mening omkring en problemstilling kan søges klarlagt. Resultatet af denne spørgeform vil ofte være kvalitative data.
Focused interview	Denne interviewform minder en del om det 'åbne interview', men der er en række forskelle: Der er tale om et relativt kort interview, hvor man i højere grad følger nogle på forhold formulerede spørgsmål, jf. en interviewguide. Interviewformen er eksempelvis velegnet, hvis man har en vis indsigt i emne, således at der kan spørges ind til en række faktuelle forhold - evt. fremkommet ifm. et foregående interview. Oftest vil resultatet af denne interviewform være kvalitative data.

Structured interview (survey)

Modsat de øvrige to interviewformer, vil resultatet af denne interviewtype oftest være kvantitative data, hvilket således stiller krav til den måde, hvorpå man formulerer sine spørgsmål - typisk ved nogle på forhold givne svarmuligheder. Fordelen ved denne interviewform er bl.a., at det derved bliver muligt at sammenstille og analysere svarerne fra en lang række interviews.

Som det fremgår heraf, besidder de forskellige interviewtyper hver især nogle styrker og svagheder, hvilket afhænger af formålet med interviewet. I forbindelse med nærværende undersøgelse er det valgt, at tage udgangspunkt i 'det fokuserede interview', hvilket skyldes en lang række forhold: Eksempelvis gav foranalysen en teoretisk og juridisk indsigt i problemfeltet, hvorfor spørgsmålene til interviewpersonerne kan formuleres forholdsvist præcist. For at kunne verificere svarene, er det desuden hensigtsmæssigt, at nogle af spørgsmålene er stillet flere gange, og at de er formuleret nogenlunde enslydende. Interviewformen giver ligeledes mulighed for, at spørgsmål/synspunkter/pointer/etc. fremkommet ved ét interview, kan stilles ved det næstfølgende interview. Eftersom arbejdet er udført alene, er det desuden hensigtsmæssigt, at varigheden af interviewene ikke bliver for høj. Dette skal ikke mindst ses ift., at de gennemførte interview efterfølgende er blevet transskriberet; en sådan øvelse er forholdsvis tidskrævende.

Forinden interviewene fandt sted, blev der i alle tilfælde udarbejdet en interviewguide, hvilket eksempelvis anbefales af [Kvale & Brinkmann 2008, s. 122]. Dette har været med til at sikre, at der er blevet svaret på en række foruddefinerede spørgsmål, samtidigt med at der har været mulighed for at forfølge nye interessante spor, stille uddybende spørgsmål, osv. Dette kan betragtes som værende et 'halvstruktureret forskningsinterview' [Kvale & Brinkmann 2008]. De udarbejdede interviewguides fremgår af Bilag 5-7, og de indeholder hver især en række spørgsmål, ligesom en del af spørgsmålene går igen i flere tilfælde. Den grundlæggende opbygning har imidlertid været den samme;

I. *Indledende spørgsmål ang. interviewpersonens baggrund*
II. *Generelle spørgsmål ang. udarbejdelsen af foreningsgrundlaget*
III. *Specifikke spørgsmål ang. "etablering, drift og vedligehold"*
IV. *Spørgsmål ang. konkrete projekter, som eventuelt kunne indgå i casestudiet.*

De enkelte interviews er kendetegnet ved et individuelt forløb, men den grundlæggende opbygning har været ensartet. Indledningsvist er der foretaget en *'briefing'*, hvor projektet og problemstillingen er blevet præsenteret, og derudover er nogle praktiske forhold vedr. interviewets afvikling blevet klarlagt - eks. om de gav tilsagn til, at interviewet blev optaget. Derefter forløb selve interviewet, under hensyntagen til de skitserede betragtninger og på baggrund af en interviewguide. Afslutningsvist blev der desuden fortaget en *'debriefing'*, hvor der blev 'rundet af', og der blev snakket om det videre forløb mv. I den forbindelse blev der eksempelvis lagt vægt på, at der skulle være mulighed for at kontakte interviewpersonen igen, hvis dette måtte vise sig relevant. Denne tredeling af interviewet er ligeledes inspireret af [Kvale & Brinkmann 2008, s. 143ff].[33]

I forbindelse med selve interviewdesignet er der udvalgt en række relevante interviewpersoner, der hver især besidder en stor indsigt i problemstillingen - ikke mindst i praksis. De pågældende interviewpersoner er hhv.:

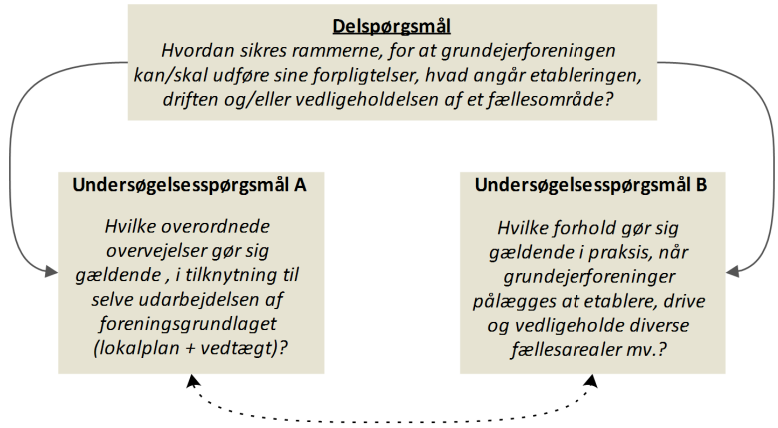
Stefan Overby, landinspektør *[SO]*	Vedkommende er partner i Nellemann og Bjørnkjær, hvor han bl.a. fungerer som rådgiver for diverse udviklere (eks. angående grundejerforeningsforhold, deriblandt vedtægtsudarbejdelse).
Signe Beck, landinspektør *[SB]*	Arbejder i Kolding Kommune, hvor hun i en årrække har arbejdet med landzoneadministration og planlægning. Besidder en indsigt i grundejerforeningsinstrumentets anvendelse i lokalplanlægningen.
Helena Kjær, arkitekt *[HK]*	Arbejder med byggesagsbehandling, ligeledes i Kolding Kommune, hvor hun eks. rådgiver grundejerforeninger m.fl. omkring stiftelse og vedtægtsudarbejdelse.
Peter Busk, landinspektør *[PB]*	Afdelingschef og partner i landinspektørfirmaet Hvenegaard og Jens Bo, og har bl.a. arbejdet med grundejerforeninger ifm. en række projekter. Vedkommende har desuden fungeret som totalrådgiver på diverse projekter – også angående grundejerforeningsforhold.

Derudover er der foretaget et kort telefoninterview af Lone Marie Kristensen [LMK], der er jurist i Kolding Kommunes 'Køb og Salg' afdeling; en afdeling, der bl.a. varetager nogle praktiske og juridiske forhold i tilknytning til køb og salg kommunens arealer. Interviewet omhandlende nogle juridiske forhold, angående kommunens overdragelse af arealer til grundejerforeninger. Dette havde til formål at indhente supplerende oplysninger ift. interviewet af Signe Beck og Helena Kjær fra Kolding Kommune. Modsat de øvrige interviews er samtalen ikke blevet transskriberet.

[33] Der er udelukkende foretaget transskriptioner af selve interviewet – dvs. ekskl. (de)briefing.

Muligheden for at kunne dokumentere de fremførte resultater, kan anses som en del af forklaringen på, at der er fortaget en transskription. De transskriberede interviews muliggør imidlertid også, at svarene indenfor de samme spørgsmålskategorier kan sammenstilles, hvilket ligeledes tjener som en verifikation på de fremførte pointer. Der henvises løbende til de forskellige interviewpersoner, hvilket af rapporttekniske og strukturelle årsager sker ved deres initialer [SO, SB, HK, PB og LMK]. De transskriberede interviews fremgår af Bilag 8-10.

Det udarbejdede delspørgsmål er forholdsvist omfattende at besvare, hvorfor det har været hensigtsmæssigt at operationalisere delspørgsmålet i nogle undersøgelsesspørgsmål. Disse fremgår nedenfor;



Figur 12-1: Delspørgsmålets sammenhæng med de to undersøgelsesspørgsmål

Der har været 2 overordnede formål hermed: Først og fremmest har det bidraget til at definere nogle overordnede rammer for de gennemførte interviews (der er så at sige stillet nogle spørgsmål, som rent faktisk har været mulige at besvare[34]). Derudover har undersøgelsesspørgsmålene bidraget til en struktur i det efterfølgende analyseafsnit. Med udgangspunkt heri ses afsnittet derfor opdelt i to overordnede dele; omhandlende *foreningsgrundlaget* hhv. grundejerforeningers *etablering, drift og vedligeholdelse*. De to ting hænger selvsagt sammen, hvilket også fremgår af figuren, men ikke desto mindre har det af ovenfor nævnte årsager været hensigtsmæssigt at betragte dem værd for sig.

[34] Undersøgelsesspørgsmålene er efterfølgende blevet videreoperationaliseret ift. en række interviewspørgsmål, som skitseret i Bilag 5-7.

12.2 Resultater

Herefter følger resultaterne af den gennemførte interviewanalysen, hvilke ses opdelt i forhold til en række delemner, som hver især viste sig interessante i forbindelse med de gennemførte interviews. I den forbindelse tages afsæt i de to undersøgelsesspørgsmål, omhandlende hhv. *foreningsgrundlaget* og foreningens opgaver ift. *etablering, drift og vedligeholdelse*.

12.2.1 Foreningsgrundlaget

Generelle betragtninger

Interviewpersonernes indgangsvinkel til foreningsgrundlagets udarbejdelse er selvsagt forskellig - nogle har erfaringer med vedtægtsudarbejdelsen, og andre arbejder primært med den forudgående lokalplanlægning. PB gjorde i den forbindelse gældende, at det stadigvæk primært er advokaterne, der står for udarbejdelsen af foreningsvedtægten; noget SO dog mente, er ved at ændre sig. Samtlige de interviewede var imidlertid enige om, at de fleste nyudstykninger i haveboligområder indbefatter, at der oprettes en grundejerforening, hvilket i så fald sker på baggrund af en lokalplan. I erhvervsområder anvendes grundejerforeninger ikke så ofte som i parcelhusområder, og som en del af forklaringen herpå anførte HK, at virksomhederne typisk selv vil varetage driften of vedligeholdelsen af arealerne. Hvad angår grundejerforeninger i byomdannelsesområder, så havde de interviewede umiddelbart ikke de store erfaringer på det område. Men generelt set anførte HK, at der så ofte som muligt optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger i "nye" områder. Årsagen hertil er ifølge SO, at der oftest vil være nogle vejarealer og grønne arealer i området, som skal vedligeholdes. I så fald vil det være hensigtsmæssigt, at lade en grundejerforening varetage dette. Som en tilføjelse hertil gjorde PB desuden gældende, at en anden årsag kunne være, "*at man vil have ét organ at snakke med – som kommune, forsyningsselskab osv.*"

Standard formuleringer / fraselager

De fleste af de interviewede anvender egne bestemmelser, når de udarbejder foreningsgrundlaget. I PBs virksomhed anvendes Planstyrelsens standardvedtægt [Planstyrelsen 1983] dog som primærkilde. De øvrige interviewpersoner har da også skelet til Planstyrelsens vejledning i enkelte tilfælde, men oftest tages altså udgangspunkt i virksomhedens eget "standard fraselager". Dette er ifølge SO, noget de har udviklet hen ad vejen.

Det må derfor formodes, at de mere simple bestemmelser tager udgangspunkt i nogle standardformuleringer, hvorimod mere komplekse tilfælde kan betyde, at der må tages udgangspunkt i anden litteratur. SO henviste eksempelvis til [Hasselbalch 2011], som er blevet skelet til nogle gange. Som regel vil der også være en række jurister tilknyttet den enkelte virksomhed, hvilket eksempelvis er tilfældet i kommunerne. I så fald må man spørge juristerne til råds, og så må de undersøge problemstillingen nærmere [SB]. Løsningen på den komplekse opgave, kan så efterfølgende blive tilføjet til fraselageret.

Angående foreningsvedtægten

Det grundlæggende indhold i foreningsvedtægten bør ligge fast, inden der skrives under på en eventuel købsaftale[35] [SO]. Dette kan være i et ikke-tinglyst udkast, som køber(s advokat) kan godkende. Hvis der efterfølgende viser sig behov for at justere vedtægten, så kan der blive tale om en forhandlingssituation mellem køber og sælger. For at undgå dette, anbefalede SO derfor, at de grundlæggende overvejelser angående foreningsvedtægten er på plads, inden man begynder at sælge det.

Landinspektørens rolle ift. vedtægtsudarbejdelsen

SO gjorde bl.a. gældende, at det kunne være hensigtsmæssigt at udarbejde vedtægten på baggrund af et *rids* over området. Ifølge ham er ridset noget af det første man laver, i og med det giver et godt overblik over den konkrete situation, og vedtægten kan derefter udarbejdes på baggrund af ridset. Endvidere anførte SO, at dette kan være en af fordelene ved at lade en *landinspektør* udarbejde vedtægten, i og med en advokat umiddelbart ikke ville anvende samme fremgangsmåde. "*Vi har nogle andre forcer, nogle andre måder at anskue tingene på, noget baggrundsviden omkring ejendomsjura og ledninger – mange forskellige ting. Men vi har altså nogle forcer, som vi synes, at vi lige så godt kan udnytte*." [SO] Derudover vil landinspektøren ofte være involveret i en lang række forhold angående det enkelte projekts realisering i øvrigt, og i så fald kan diverse grundejerforeningsrelaterede forhold lægge i naturlig forlængelse heraf [PB].

[35] Det bemærkes i den forbindelse kort, at der typisk finder flere overdragelser sted i et udviklingsforløb (eksempelvis fra den oprindelige jordbesidder → udvikler [→ evt. investor] → slutbrugeren). I denne sammenhæng må det dog forstås som en aftale mellem de sidste to led i kæden – eksempelvis mellem udvikler og slutbruger.

Kommunens rolle

Ifølge samtlige de interviewede antager kommunen ofte en forholdsvis passiv rolle ift. grundejerforeningens oprettelse, hvor de ikke aktivt går ind og dikterer det nærmere indhold i foreningsvedtægten. Ofte udarbejder kommunen selve plangrundlaget, ligesom de kan udlevere nogle standardvedtægter, som grundejerforeningen kan vælge at arbejde videre med [HK]. Typisk vil kommunen desuden kræve foreningsvedtægten godkendt af kommunalbestyrelsen, dvs. medarbejderne i den relevante planafdeling, men de går ikke ind og kontrollerer de enkelte detailbestemmelser i den forbindelse. Derimod påser kommunen, at foreningsvedtægtens bestemmelser modsvarer *hensigten* med lokalplanen, og at bestemmelserne ikke er i konflikt med lokalplanen og byggeloven [HK]. I den forbindelse påser de bl.a., at de i lokalplanen nævnte forpligtelser for grundejerforeningen, ses beskrevet på tilfredsstillende vis i vedtægten. Baggrunden for at foreningsvedtægten ofte forudsættes godkendt af kommunen, skyldes ifølge HK, at der ikke må være uoverensstemmelser mellem vedtægt og lovgivning, hvilket kan skabe forvirring i lokalområdet.

De mere praktiske forhold (ang. økonomi, arbejdsfordeling, arrangementer, mv.) er altså ikke noget, som kommunal vil forholde sig til [HK]. I tilknytning hertil anførte HK, at hvis kommunen modtager en henvendelse fra et medlem af en grundejerforening, om at vedkommende finder sådanne forhold utilfredsstillende, så henvises der til, at det er et privatretligt anliggende. I så fald må de selv finde en tilfredsstillende løsning, internt i foreningen. Det følger heraf, at når foreningen først er etableret, og det én gang er påset fra kommunens side, at foreningsgrundlaget er i orden, så har kommunen for så vidt ikke mere at gøre med den enkelte grundejerforening [HK]. At kommunen ofte påtager sig en mere passiv rolle, var også noget SO nævnte. Et eksempel herpå kunne være, at kommunen lagde nogle overordnede retningslinjer ud, som de ville have gennemført, og så var det op til de involverede grundejere / rådgiveren at finde en tilfredsstillende løsning – dvs. med kommunen på sidelinjen [SO]. Derudover nævnte PB, at man i tvivlstilfælde ofte ville søge juridisk rådgivning ved kommunerne, hvilket de efter hans vurdering ikke i alle tilfælde har været i stand til at håndtere – juridisk set. "*De ved ikke helt præcis, hvad det drejer sig om*" [PB].

Elasticitet i foreningsgrundlaget?

Som det ses fremhævet flere steder i rapporten, kan det være ganske vanskeligt at udvide foreningens opgaver, når først foreningsgrundlaget, primært lokalplanen, én gang er vedtaget.

På den baggrund var det interessant at spørge de interviewede, om de bevidst indarbejder en vis elasticitet i det udarbejdede foreningsgrundlag. Pointen derved kunne være, at foreningens opgaver fik bedre muligheder for at udvikle sig naturligt over tid, uden at enkelte medlemmer ville kunne modsætte sig det. Dette kunne eksempelvis være relevant, i tilfælde hvor ændringens omfang (dvs. afvigelsen fra det oprindelige foreningsformål) forudsatte enstemmighed. Samtlige de interviewede anførte imidlertid, lidt mod forventning, at dette ikke var tilfældet. Eksempelvis gjorde SO gældende, at det er bedst at holde bestemmelserne så få og simple som muligt, og så lade det være op til den enkelte grundejerforening, at beslutte om forpligtelserne eventuelt skal udvides, ændres, etc. Samme holdning gjorde sig gældende ved HK og SB, hvor de bl.a. lagde vægt på, at de ikke aktivt gik ind og faciliterede en sådan elasticitet i foreningsgrundlaget. Dette skal nok ses i sammenhæng med, at det er de samme standardbestemmelser, der går igen i de fleste foreningsgrundlag, grundet anvendelsen af førnævnte fraselager. Af det udleverede lokalplan-fraselagers § 12, stk. 2, fremgår det eksempelvis, at "*grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg*" [Bilag 11]. Foreningens opgaver er altså ikke nærmere definerede i lokalplangrundlaget, hvilket i stedet må fremgå af vedtægten, en husorden eller lign. Som tidligere nævnt er det i høj grad op til foreningen selv, hvordan vedtægtens bestemmelser skal formuleres, blot de overordnede hensyn til den kommunale planlægning respekteres [HK].

Hvis man ikke kan oprette en GF pba en lokalplan?

Det er imidlertid ikke i alle tilfælde, at det er muligt at oprette en grundejerforening på baggrund af en lokalplan, hvorfor det var interessant at høre interviewpersonerne, hvad man i så fald kunne gøre. Ingen af interviewpersonerne havde dog erfaringer med at oprette grundejerforeningen på baggrund af en servitut, men hvis det kun vedrørte vejarealet, nævnte SO vejlauget som en mulighed. Dette havde desuden den fordel, at det ikke var nødvendigt at lade det tinglyse [SO]. Derudover gjorde SO gældende, at i de tilfælde hvor grundejerforeningen ikke kunne oprettes på baggrund af en lokalplan; "*ja, typisk gør man det jo så på baggrund af lokalplanen alligevel*." [SO] SB og HK havde ikke umiddelbart nogen alternativer, i de tilfælde hvor det ikke var muligt at oprette en grundejerforening på baggrund af en lokalplan. Dette skal sandsynligvis ses i forhold til, at man for så vidt ikke ønsker at *tvinge* folk ind i en forening. Dette lagde SO i hvert fald vægt på. I den forbindelse udtalte vedkommende: "*Det er også derfor, at der er at foretrække, når grundejerforeningen eksisterer, allerede når man køber ejendommen – så er det en del af pakken, man køber*." [SO]

12.2.2 Grundejerforeningers etablering, drift og vedligeholdelse.

Etablering af fællesarealer

Ifølge samtlige de interviewede er det oftest udvikleren/bygherren, der står for den overordnede etablering af områdets fællesanlæg mv. Typisk vil der være skrevet kontrakt på, at vedkommende skal udlægge og klargøre arealerne – asfaltere, sætte kantsten og gadebelysning op, osv. – og så er det grundejernene / grundejerforeningen, der må tage initiativ til den specifikke udformning af området. Dette indbefatter eksempelvis den afsluttende etablering, hvad angår indretning af legepladser, træbeplantning, etc.

PB har imidlertid i flere tilfælde arbejdet med en model, hvor grundejerforeningen var en fundamental del af finansieringen af projektet, hvilket ligeledes fremgår af et senere gennemført casestudie (afsnit 13.4). Overordnet set handlede det om, at det var grundejerforeningen, der finansierede en lang række forhold angående realiseringen af projektet; byggemodningen, lokalplanlægningen, etc. [PB] I det tilfælde skulle grundejerforeningen altså ikke alene finansiere fællesarealernes etablering, men også en lang række andre forhold i øvrigt, hvad angik planlægning, byggemodning, etc.

Ibrugtagningsbetingelser og sikkerhedsstillelse

Som det fremgår af afsnit 8.2.1, eksisterer der muligvis visse uafklarede problemstillinger, i tilknytning til kommunernes muligheder for at anvende ibrugtagningsbetingelser og sikkerhedsstillelse vedr. et fællesanlægs etablering. Grundet en ændring af byggeloven mente Arne Post således ikke, at kommunen længere havde hjemmel hertil. Det var ikke muligt at finde et entydigt svar på problemstillingen i forbindelse klarlægningen af de juridiske forhold (FASE 1), hvorfor det derfor blev valgt, også at undersøge den eventuelle problemstilling ud fra en mere *praktisk* tilgangsvinkel. Det var således på den baggrund, at samtlige de interviewede blev spurgt ind til disse forhold.

De interviewede gjorde imidlertid i alle tilfælde gældende, at lokalplaner typisk vil indeholde bestemmelser, om at udvikleren enten skal anlægge det pågældende fællesanlæg mv., eller at der skal stilles sikkerhed for etableringen i form af en bankgaranti. Ingen af de interviewede var således bekendte med, at der skulle være eventuelle problemstillinger forbundet hermed. Direkte adspurgt til den eventuelle problemstilling fremgik det dog, at de muligvis manglede nogle værktøjer, ift. at sikre sig mod at bygherren mv. gik konkurs, inden fællesanlægget blev færdig-etableret [HK, SB, SO].

Ingen af de interviewede var dog bekendt med nogle konkrete tilfælde, hvor en sådan problemstilling havde været aktuel. På den baggrund tolkes det, at de måske-manglende muligheder for at stille ibrugtagningsbetingelser, *muligvis* kan udgøre en juridisk problemstilling, men at den faktiske betydning i så fald vil være begrænset. Dette skyldes ikke mindst, at man bør kunne sikre sig mod den anførte problemstilling, ved at anvende diverse privatretlige aftaler i øvrigt, eks. igennem en købsaftale [PB]. Som det fremgår af afsnit 8.2.1 vedrører den eventuelle problemstilling i øvrigt kun etableringen af friarealet, hvilket er en beskeden udgift i forhold til de øvrige anlæg – vejene eksempelvis. Dette taler ligeledes for, at problemstillingen i så fald vil være begrænset.

I tilknytning til dette forhold mellem juridiske hhv. praktiske problemstillinger gjorde SO ligeledes gældende, at "*os der er praktikere, vi tænker nogle gange lidt anderledes på det*." Hermed menes nok, at hvis de involverede parter er enige om spillereglerne, eksempelvis ift. de nævnte forhold angående sikkerhedsstillelse og/eller ibrugtagningsbetingelser, så burde det ikke give anledning til de store problemer. Man kan så stille spørgsmålstegn ved, hvad der ville ske, hvis der rent faktisk var en, der alligevel valgte at stille spørgsmålstegn? Det har imidlertid ikke været muligt, at komme problemstillingen nærmere end det.

Foreningens typiske opgaver – drift og vedligehold

Ifølge interviewpersonerne består grundejerforeningens opgaver typisk af drift og vedligehold af veje og grønne arealer. Ifølge SO udgør driften og vedligeholdelsen af ledningsanlæg ligeledes en typisk opgave for grundejerforeningen. Dette vedrører dog som oftest kun kloakledningerne, i og med de øvrige ledningsanlæg typisk er ejet af de pågældende forsyningsvirksomheder [SO]. Ifølge HK og SO kunne andre almindeligt forekomne opgaver være vedr. belysning. Ingen af de interviewede havde erfaringer med at bemyndige en dispensationskompetence til grundejerforeningen. En lidt mere atypisk opgave som SO nævnte, kunne være administrationen af forsikringsforhold, dvs. at de fælles anlæg bliver forsikret.

Tilskødning af arealet

Det er altså oftest bygherren/udvikleren/etc. der står for selve etableringen af et fællesareal. Når grundejerforeningen efterfølgende *er* oprettet, og fællesarealet således er etableret, vil der oftest finde en overdragelse sted, hvor det pågældende areal tilskødes grundejerforeningen.

Denne fremgangmåde nævnte samtlige de interviewede som den typiske 'etableringsproces'. Årsagen hertil skyldes ifølge PB, at "*hvis ikke de har skøde på det, så har udlæggeren. Og dertil følger jo også forpligtelsen, så derfor vil man oftest tilskøde det til grundejerforeningen*". Af forskellige årsager kan det dog forekomme, at tilskødningen sker ret sent i processen, eller at det slet ikke bliver gjort. At arealet i givet fald ikke tilskødes grundejerforeningen, kan ifølge SO have den praktiske betydning, at det kan være vanskeligt at finde adkomsthaveren, hvilket besværliggør en lang række ting; salg, vedtægtsændringer, osv. HK og SB anbefaler ligeledes, at grundejerforeningen tager skøde på de pågældende arealer, hvilket ikke mindst kan være hensigtsmæssigt fra kommunens synspunkt. Baggrunden herfor er, at kommunen i så fald ikke længere har et ansvar for området [LMK]. Ifølge LMK er man i den pågældende kommune bekendt med, at man i flere tilfælde har glemt at få diverse arealer tilskødet til grundejerforeningerne, og de er derfor i gang med et større projekt i kommunen, om at rette op på dette. Lignende problemstillinger, vedr. manglende tilskødning af fællesarealer mv., antages ligeledes at være tilfældet i andre kommuner, og SO nævnte da også problemstillingen ganske kort.

Hvis der ikke er fastsat bestemmelser i lokalplanen, købsaftalen, eller lign., om at foreningen er pligtige til at tage skøde på arealet, må der i stedet finde en frivillig aftale sted [LMK]. Derudover lagde HK vægt på, at hvis en grundejerforening i mange år har varetaget driften og vedligeholdelsen af et areal, så føler de også et ejerskab af det – også selvom de ikke måtte have skøde på det. "*Og hvis vi* [kommunen] *så kommer og siger, at nu skal der sættes et teknikhus op eller et eller andet, så kan de blive ret utilfredse, ... Så kan de ligeså godt få det*" [HK].

Som det fremgår af afsnit 8.4, så har kommunen mulighed for at forpligtige en grundejerforening til at overtage et fællesareal, i tilfælde hvor der er tale om kommunens areal. I tilfælde hvor der er tale om privatejede jorder, har grundejerforeningen imidlertid ikke umiddelbart *ret* til at tage skøde på det – i så fald må de ekspropriere mv. Dette er kommunen bekendt med, jf. HK og SB, hvilket fremgår af følgende citat; "*Men vi har dyrket det en del, og vi har også skrevet det ind i vores standard "fraselager" til lokalplanerne, at de har pligt på at tage skøde på at drive og vedligeholde de fællesarealer, der er nævnt i lokalplanen. Og det skriver vi egentlig hver gang; vi ved så bare, at man sådan set kun kan håndhæve det, når det er egne udstykninger.*" Denne fremgangsmåde virker lidt besynderlig, ikke mindst set i forhold til, at selvsamme planlæggere, som tidligere nævnt, lægger vægt på, at det er bedst at holde bestemmelserne så få og enkle som muligt.

Tidspunktet for overdragelsen fastlægges ifølge LMK af kommunen, hvor det eksempelvis fremgår af deres fraselager, at *"grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det. Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og ibrugtagne*." [Bilag 11] I tilknytning hertil er det endnu en gang værd at fremhæve kommunens mere passive rolle. I den forbindelse nævnte HK, at *"i tilfælde hvor kommunen eksempelvis ejer en stor del af grundene, og gerne vil havde den der grundejerforening oprettet, så er vi jo ikke med til møderne. Vi ville jo kunne stemme alting ned. Vi blander os helst ikke i grundejerforeningens møder osv.*" [HK] Baggrunden herfor skyldes nok, at kommunen ikke ønsker at blande sig for meget i grundejerforeningens interne forhold, hvilket kunne give anledning til uoverensstemmelser, allerede inden foreningen var etableret. HK anførte endvidere, at *"vi har talt om at give et engangsbeløb, og så sige at 'vi ikke blander os i driften, og så beholder I det', og så føler de måske, at kommunen alligevel har været velvilligt indstillet*." Den valgte strategi er altså at overdrage arealet til grundejerforeningen; *"for at slippe for den forpligtelse, det er at skulle håndtere området og beskæftige os med de klager, mod os eller mod hinanden i området. Så kan de ikke klage til os over manglende vedligehold, og vi skal ikke bruge penge på det*." [HK]

Overdragelsesforretning

I de tilfælde, hvor et fællesareal eller lignende overdrages fra kommunen til en grundejerforening, vil der ifølge SB og HK finde en mere officiel overdragelse sted. Ifølge LMK vil der typisk blive afholdt et møde, en overdragelsesforretning, hvor grundejerforeningen evt. vil påpege en række forhold, som skal udbedres, inden de vil påtage sig vedligeholdelsesforpligtelsen af arealet. Dette kunne eksempelvis vedrøre tidspunktet for overdragelsen, standen, materialevalg, etc. [SD og HK] Baggrunden herfor skyldes, at arealet skal være i "almindelig god stand", jf. afsnit 8.4, hvilket naturligvis beror på en skønsmæssig vurdering, som der kan argumenteres for og imod.

SO kendte ikke til eksempler på, at fællesarealets stand voldte større problemer, i og med der ofte vil være styr på aftalen med den pågældende grundejerforening på det tidspunkt, *"så det er nok mere et problem de steder, hvor man ikke har etableret en forening*". I sådanne tilfælde er det ifølge LMK nødvendigt med en frivillig aftale, hvilket betyder, at grundejerforeningen i så fald bør kunne forhandle sig frem til endnu mere, end hvis kommunen kunne forpligtige grundejerforeningen til at tage skøde på arealet.

Opdeling af foreningen

I nogle situationer kan grundejerforeningens forpligtelser være indrettet på en sådan måde, at det giver bedst mening at foretage en eller anden form for opdeling; eksempelvis hvis der er modsatrettede interesser internt i foreningen. Dette kan eksempelvis ske ved at opdele foreningen i en række laug/foreninger, ligesom man ved større grundejerforeningen kan vælge at opdele foreningen i en overordnet forening, indeholdende en række underordnede foreninger.

I tilfælde hvor foreningen deles op i laug/foreninger, kan der eksempelvis være tale om et vejlaug, et kloaklaug og en grundejerforening, hvor sidstnævntes opgaver i så fald vedrører de grønne områder [SO]. Denne opdeling kan være hensigtsmæssig, i tilfælde hvor udgiftsfordelingen/ fordelingsnøglen derved bliver mere fair for de enkelte grundejere. Eksempelvis kan der være tale om en situation, hvor samtlige grundejere i foreningen skal bidrage til vejen, men hvor det kun er en delmængde af disse, der skal/vil bidrage til de grønne fællesområder. Ifølge SO er der imidlertid også ulemper en opdelingen i laug, og det kan eksempelvis være vanskeligt at administrere rent praktisk. To af interviewpersonerne [HK, SB] havde da heller ikke de store erfaringer med denne fremgangsmåde.

En anden løsning kunne være, at opdele grundejerforeningen i en overordnet og nogle underordnede foreninger, med hver deres individuelle forpligtelser. Baggrunden herfor kunne være de samme som beskrevet ovenfor, eksempelvis at et delområde i foreningen skulle varetage nogle specielle opgaver, uvedkommende for den øvrige del af foreningen. [SO] Et eksempel herpå kunne være et område indeholdende skovparceller, som blev udviklet og herefter indlemmet i en eksisterende grundejerforening. Den oprindelige grundejerforenings område indeholdt ikke træer, hvorfor der blev udarbejdet særskilte vedtægter for delområdet med skovparceller [SO]. I den forbindelse udtalte SO; *"Det er ikke ualmindeligt, at der er en underordnet forening som denne her, og så en overordnet forening for et større område, som typisk både dækker veje og grønne arealer. Nogle gange kan det så godt være skilt ud i både en grundejerforening og et vejlaug, hvis det ikke er det samme interesser de har."* Denne fremgangsmåde er dog ikke lige udbredt alle steder, og [SB og HK] nævnte da også, at de kun kendte til ét tilfælde i kommunen, hvor den var blevet anvendt.

I dette område er der udarbejdet en meget naturpræget lokalplan, indeholdende en række store grønne arealer, som skal vedligeholdes ensartet - dette er den overordnede grundejerforenings opgave. Derudover er der en række delområder, som hver især er ansvarlige for hver deres vænge/storparcel, eksempelvis set ift. deres interne veje og egne grønne arealer. [SB & HK] Ifølge de to interviewpersoner er der imidlertid opstået en række problemstillinger ved denne opdeling, hvilket oftest gør sig gældende ved snitfladerne mellem de enkelte delområder.

PB kendte godt til planlægningen af det pågældende område, hvor han har været involveret i udviklingen af den østlige del af området. Ifølge ham er det "*måske også et spørgsmål om, at kommunen ikke har gjort deres arbejde ordentligt*". Problemstillingen skyldes ifølge PB, at den hovedansvarlige for lokalplanudarbejdelsen tænkte grundejerforeningen på én måde, men i praksis blev det administreret på en anden måde.

Derudover kan vejbidragene give anledning til problemer, i og med de enkelte grundejere måske ikke kan se fornuften i, at de skal betale til den store vej, som de egentlig ikke bruger. I den forbindelse udtalte HK; "*Når tingene bliver for store, så forsvinder der typisk en eller anden umiddelbar logik for mange mennesker*". Denne opdeling i overordnede og underordnede grundejerforeninger er altså ikke noget, som HK og SB vil anbefale. Ikke desto mindre vil den pågældende kommune ikke modsætte sig en opdeling, hvis en grundejerforening ytrer ønske herom. Ifølge HK vil kommunen i så fald sige; "*fint, så del jer op. Vi skal bare se, at det er blevet besluttet på en generalforsamling med flertal, og så skal vi have de nye vedtægter til godkendelse*".

12.3 Opsamling

Det overordnede formål med interviewanalysen var som bekendt, at besvare det udarbejdede delspørgsmål;

> *Hvordan sikres rammerne, for at grundejerforeningen kan/skal udføre sine forpligtelser, hvad angår etableringen, driften og/eller vedligeholdelsen af et fællesområde?*

Spørgsmålets besvarelse tog udgangspunkt i en række gennemførte interviews, af diverse planlæggere mv., med indsigt i den praktiske anvendelse af grundejerforeningsinstrumentet. De gennemførte interviews havde karakter af såkaldte "*focused interviews*", hvilket skyldtes baggrunden for interviewene. Dels var formålet at klarlægge nogle specifikke forhold, og dels skulle der være mulighed for at samtalen kunne udvikle sig undervejs; dvs. en mellemting mellem det helt åbne interview og det strukturerede interview ~ et halvstuktureret forskningsinterview.

Overordnet set er der gennemført 3 interviews, hvor det ene interview involverede 2 personer. Derudover blev der gennemført et kort telefoninterview, angående nogle helt konkrete forhold i tilknytning til den kommunale overdragelse af fællesarealer til grundejerforeninger. De gennemførte interviews har hver især bidraget til en øget forståelse, for de mange hensyn der knytter sig til nogle mere planlægningsrelaterede forhold angående grundejerforeninger - primært set i forhold til udarbejdelsen af foreningsgrundlaget.

Det er imidlertid væsentligt at bemærke, at formålet med interviewanalysen *ikke* har omhandlet en søgen efter universelle svar eller løsninger. Formålet har snarere været, at identificere nogle af de mange forhold, af praktisk karakter, som bør overvejes og tilpasses det konkrete tilfælde, i forbindelse med fastlæggelsen af de overordnede rammer for grundejerforeningen. I den henseende udgør de skitserede forhold en del af den samlede forståelse herfor, men der eksisterer selvsagt andre forhold, som ligeledes kunne være relevante at forholde sig til. Derudover vil andre relevante fagpersoner på grundejerforeningsområdet muligvis kunne antage andre holdninger end de i afsnittet skitserede.

Interviewanalysen er opdelt ift. to overordnede undersøgelsesspørgsmål, der hver især indeholder en række delemner, angående den praktiske anvendelse af grundejerforeningsinstrumentet. I det følgende tages afsæt i en række emner, som har vist sig særligt relevante i den forbindelse. Efterfølgende denne 'opsamling' ses der fremlagt nogle dertil knyttede iagttagelser/konklusioner, og slutteligt ses der redegjort for analysens sammenhæng med det efterfølgende casestudie.

Vedtægts-udarbejdelse

I langt de fleste tilfælde volder grundejerforeningens oprettelse og efterfølgende varetagelse af diverse forpligtelser ikke større problemer for de involverede parter, og typisk vil foreningsgrundlaget da også udspringe af de samme standardformuleringer. Som udgangspunkt tilpasses formuleringerne det konkrete foreningsformål, men det hænder åbenbart, at man bruger de samme formuleringer i alle tilfælde - dette på trods af at de ikke vil kunne håndhæves.

Ibrugtagnings-betingelser

Hvorvidt dette også er tilfældet ved de nævnte ibrugtagningsbetingelser og sikkerhedsstillelser, har ikke været muligt at konkludere, men tilbage står, at ingen af de interviewede var bekendte med en eventuel problemstilling. Det vurderes derfor, at den påståede problemstilling ikke på nuværende tidspunkt har nogen videre praktisk betydning; det er derfor valgt, ikke at undersøge forholdet nærmere.

Etablering, drift og vedligeholdelse

Typisk er det bygherren eller udvikleren, der står for etableringen af fællesområderne/-anlæggene, og derefter bør de tilskødes grundejerforeningen. I forbindelse hermed vil der typisk blive afholdt en eller anden form for overdragelsesforretning, hvilket måske ikke i alle tilfælde er direkte påkrævet, men ikke desto mindre vurderes som værende en hensigtsmæssig fremgangsmåde.

Kommunens rolle

Dette skal ikke mindst ses ift. kommunens rolle, som i nogle tilfælde kan karakteriseres som værende forholdsvis passiv. Derved kan overtagelsesforretningen være en sidste, men nok så væsentlig, kontakt mellem grundejerforening og myndighed, hvilket, af hensyn til alle parter, derfor bør ske på en ordentlig måde. Man vil desuden kunne forestille sig, at udstykker (eks. kommunen) ved at møde grundejerforeningen med udstrakt hånd, vil kunne undgå nogle problemstillinger, som ellers kunne gøre sig gældende senere. Dette beror imidlertid på en konkret vurdering, og juridisk set er kommunen da også i besiddelse af en række tvangsmidler. Billedligt talt handler der derfor om at overveje nøje, hvornår der skal anvendes pisk og gulerod.

Indretning af foreningen

Mht. den praktiske udførelse af foreningsvirksomheden kan det være hensigtsmæssigt at foretage en eller anden form for opdeling – i individuelle foreninger, i specialiserede foreninger/laug og/eller i overordnede og underordnede foreninger – det afhænger af det konkrete tilfælde. Uanset hvad skal man i den forbindelse være opmærksom på, at en sådan opdeling kan være løsningen på, men også årsagen til, diverse praktiske problemstillinger.

Opsummeret kan det derfor konkluderes, at planlæggeren er i besiddelse af forholdsvis vide rammer, hvad angår den praktiske indretning af den enkelte grundejerforening, ikke mindst angående de forpligtelser, denne kan pålægges. Dette gør sig ligeledes gældende for forhold angående 'etablering, drift og vedligehold', hvor grundejerforeningen kan varetage en del eller samtlige af disse funktioner. Grundejerforeningen er derfor et særdeles velegnet planlægningsinstrument i den henseende, i og med den kan antage mange former og varetage en lang række opgaver. Anbefalingen må dog være, dels at det retlige grundlag bliver udarbejdet på fornuftig vis, dels af de involverede planlæggere mv. er lydhør overfor foreningens ytringer - også efterfølgende foreningens etablering. Derved opnås de bedste forudsætninger for en succesfuld grundejerforening. I tilknytning hertil er det vigtigt at påpege, at grundejerforeningen udfører nogle opgaver og forpligtelser, som ellers havde været pålagt kommunen at varetage. Denne løsning kan være både fair og fornuftig, men det er ikke sikkert, at det virker sådan på de pågældende grundejere; *kommunikation* må i så fald en del af løsningen.

De skitserede forhold angående 'etablering, drift og vedligehold' udgør genstandsfeltet for næstfølgende undersøgelse, der tager afsæt i et helt konkret niveau; selve projektrealiseringen. I den forbindelse søges det bl.a. klarlagt, hvordan etableringen af områdets fællesanlæg/fællesareal rent faktisk foregik, og hvem der var initiativtager til det? I tilfælde hvor grundejerforeningen ikke selv etablerede områdets fællesarealer mv., er det desuden interessant at undersøge, om der fandt en tilskødning til grundejerforeningen sted (og hvordan den i så fald fandt sted), ligesom det søges klarlagt, hvilke opgaver der i øvrigt kan varetages af en grundejerforening? Dette er således nogle af de forhold, som søges belyst i det næstfølgende casestudie.

13 Multicasestudie

Som der ses redegjort for i afsnit 10, udgør multicasestudiet den sidste af de tre empiriske undersøger i FASE 2, og samtidigt udgør casestudiet den anden halvdel af undersøgelsen vedr. den konkrete *fremtrædelse* af grundejerforeningsinstrumentet. I den forbindelse blev udarbejdet følgende delspørgsmål:

> *Hvilke forpligtelser skal nogle konkrete grundejerforeninger varetage, og hvordan har foreningsgrundlaget facilitereret dette?*

Delspørgsmålets besvarelse tager udgangspunkt i 2 konkrete grundejerforeninger og projektrealiseringer, som derved udgør genstandsfeltet for nærværende delundersøgelse. Indledningsvist følger imidlertid nogle overordnede overvejelser angående casestudiets gennemførelse.

13.1 Introduktion

Først og fremmest er det værd at bemærke, at casestudiet repræsenterer blot én af flere forskellige forskningsstrategier[36], og det afhænger af den konkrete problemstilling, hvilken forskningsstrategi der kan eller bør anvendes; i visse tilfælde kan de ligeledes supplere hinanden.

Som bekendt vedrører FASE 2 en undersøgelse af nogle mere *praktiske* forhold i tilknytning til grundejerforeningsinstrumentet, og en af fordelene ved casestudiet som forskningsstrategi er netop, at det er velegnet til at undersøge et fænomen, som det foregår 'i den virkelige verden' [Ramian 2007, s. 23]. Derudover udgør casestudiet en forskningsstrategi, "*der egner sig særligt godt til praksisforskning, da den netop er beregnet på at studere det konkretes kompleksitet*" [Ramian 2007, s. 38]

Casestudiet er i øvrigt kendetegnet ved et *fleksibelt design*, hvilket betyder, at undersøgelsesspørgsmål og dataindsamlingsmetoder kan ændres og justeres undervejs i undersøgelsen. I denne analyse er dette en hensigtsmæssig egenskab, i og med der er tale om en undersøgelse af et relativt ukendt fænomen, hvorfor det eksempelvis ikke kan forventes, at de spørgsmål der stilles indledningsvist, nødvendigvis også viser sig at være de mest interessante at finde svar på. Denne 'dynamiske undersøgelse af virkeligheden' er således en del af forklaringen på, at der netop ses gennemført et *casestudie*.

---

[36] Ramian skelner mellem 4 forskellige former for forskningsstrategier; den eksperimentelle strategi, surveystrategien, casestudiestrategien og registerstrategien [Ramian 2007, s. 19f].

Der findes utallige definitioner på begrebet, og en af de mere anerkendte er formuleret af Colin Robson, professor ved University of Huddersfield, England;

> *"Casestudiet er en strategi til empirisk udforskning af et udvalgt nutidigt fænomen i sin naturlige sammenhæng ved anvendelse af forskellige datakilder, der kan anvendes i en bevisførelse"*
>
> [Robson 2002, cf. Ramian 2007, s. 15]

I forlængelse heraf nævnes kort, at casestudiet kan betjene sig af alle former for data, uanset om de er kvantitative eller kvalitative, og det er således en udpræget misforståelse, udelukkende at opfatte casestudiet som kvalitativ forskning [Ramian 2007, s. 32].[37]

13.2 Metodiske overvejelser

Et casestudie kan potentielt set være en meget omfattende analyse, og alene planlægningen af casestudiet kan tage månedsvis. Dette er således også et af kritikpunkterne af casestudiet - at det tager for lang tid at gennemføre. For at undgå dette, er det vigtigt at afse tid til at planlægge casestudiet, hvilket eksempelvis kan ske ved en forskningsprotokol; i nærværende projekt ville dette dog være at skyde noget over mål. I stedet tages afsæt i følgende 6 bestanddele, som udgør udgangspunktet for casestudiet [Ramian 2007, s. 55]. Nedenstående kan således betragtes som et styringsredskab; et frø, "*hvorudaf hele undersøgelsen skal vokse*" [Ramian 2007, s. 41].

[1] Tema

Grundejerforeningers etablering, drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg udgør temaet for undersøgelsen, hvor det i særlig grad søges belyst, hvordan disse forhold rent faktisk fandt sted i nogle konkrete projekter. Det overordnede spørgsmål, som søges besvaret, ses tidligere formuleret som;

> *Hvilke forpligtelser skal nogle konkrete grundejerforeninger varetage, og hvordan har foreningsgrundlaget faciliteret dette?*

Det er imidlertid nødvendigt at foretage en nærmere afgrænsning af spørgsmålet, hvilket finder sted i afsnit 13.2.2.

[37] I dette tilfælde er der imidlertid udelukkende tale om en kvalitativ analyse, hvilket skyldes det tilgængelige datagrundlag.

[2] Relevans

Casestudiet er først og fremmest relevant, fordi det bidrager til en øget indsigt i et forholdsvis ubeskrevet emne i den danske planlitteratur; dette gælder grundejerforeningsbegrebet i almindelighed og foreningernes 'etablering, drift og vedligehold' i særdeleshed. Hvad angår sidstnævnte, så udgør casestudiet netop en forskningsstrategi, som egner sig særdeles godt til en sådan praksisforskning.

[3] Perspektiv

Det gennemførte casestudie omhandler en undersøgelse af nogle konkrete projekter, hvor en grundejerforening på forskellig vis har været involveret i etableringen, driften og/eller vedligeholdelsen af et fællesareal eller fællesanlæg. I alle tilfælde er grundejerforeningen etableret på baggrund af en lokalplan, hvilket er et bevidst valg, i og med det udgør det typisk anvendte stiftelsesgrundlag. En yderligere afgrænsning og præcisering af undersøgelsen fremgår som nævnt af afsnit 13.2.2.

[4] Baggrundsviden

Casestudiets placeret i rapporten er langt fra tilfældig, og samtlige de foregående afsnit udgør således en del af den baggrundsviden, som casestudiet bygger videre på. Eksempelvis er det blevet fastlagt, hvad der menes med begreberne "etablering, drift og vedligehold" og "fællesarealer og fællesanlæg". Derudover er det påvist, at grundejerforeningernes typiske opgaver vedrører drift og vedligehold, hvorimod etableringen oftest bliver udført af udvikleren. Der er desuden opnået et vist indblik i de forskellige opgavetyper, som grundejerforeninger kan varetage, og i tilknytning hertil har den gennemførte interviewanalyse givet et indblik i de bagvedliggende overvejelser, som gør sig gældende ift. udarbejdelsen af foreningsgrundlaget.

Opsummeret gælder det således, at casestudiet bygger videre på en lang række forudgående informationer, som det ville være vanskeligt at redegøre nærmere for her. I stedet henvises til opsamlingerne i de respektive afsnit.

[5] Formål

Undersøgelsen bidrager til en samlet besvarelse af problemstillingen i projektet såvel af problemformuleringen. Årsagen hertil er, at der søges indsigt i nogle konkret forekomne hændelser, hvilket bidrager til en øget forståelse af den praktiske anvendelse af grundejerforeningsinstrumentet. Casestudiet udgør således en af flere problemanalyser, der søger netop dette formål. Med udgangspunkt i afsnit 10, kan casestudiet desuden betragtes som den mest detailfokuserede af de tre empiriske undersøgelser. Formålet med casestudiet er derfor at 'zoome ind' på nogle konkrete problemstillinger, og undersøge *hvordan* bestemmelserne rent faktisk udmøntes i praksis.

[6] Resultat

Casestudiet er et såkaldt multicasestudie, hvor de enkelte casestudier hver især bidrager til en øget forståelse af problemstillingen. Ved at foretage flere casestudier er der desuden mulighed for, at de samme forhold, hypoteser, iagttagelser, etc. bekræftes i flere studier – at de konvergerer. Som der ses redegjort for senere, er dette imidlertid ikke det primære formål med multicasestudiet.

Som nævnt flere steder er formålet med de foretagne delanalyser i Fase 2, deriblandt casestudiet, at muliggøre en samlet besvarelse af problemformuleringen. Resultatet af de gennemførte undersøgelser bliver i så fald, at der opnås øget indblik i nogle mere praktiske forhold, hvad angår grundejerforeningers etablering, drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg.

Hvad angår casestudiet specifikt, så fremgår det forventede resultat af Figur 10-2, hvilket ses gengivet nedenfor:

> *En forståelse for, hvordan etablering, drift og vedligehold rent faktisk fandt sted i nogle konkrete projekter. Et indblik i hvordan dette hænger sammen med foreningsgrundlaget/-intentionerne.*

Det er værd at bemærke, at der er tale om et *forventet* resultat, hvilket ikke bør hindre, at 'casen får lov til at tale'. Samtlige de fundne resultater - også dem der ikke var forventet på forhånd - kan derfor betragtes som et indspark til en samlet forståelse for grundejerforeningsinstrumentets faktiske og praktiske anvendelse.

13.2.1 Casestudiedesign

Der findes mange forskellige former for casestudier, men overordnet set kan man skelne mellem hhv. *beskrivende*, *udforskende* og *forklarende* casestudier [Ramian 2007, s. 41]. I dette tilfælde kan undersøgelsen betragtes som et beskrivende og udforskende casestudie, i og med formålet er, at få et fænomen beskrevet *og* forklaret.

Typen af casestudie stiller desuden krav til de spørgsmål, der kan stilles, hvor de beskrivende spørgsmål typisk er formuleret som "hvad sker der?" og "hvad er..?", hvorimod de udforskende spørgsmål kan formuleres som "hvorfor/hvordan sker/skete det?", osv. [Ramian 2007, s. 61-64] Når man designer sit casestudie, skal man desuden tage stilling til, om det skal være et single- eller multicasedesign, og om det skal være et holistisk eller indlejret design.

En kort forklaring på disse begreber fremgår af følgende figur:

	Singlecasestudie	*Multicasestudie*
Holistisk casestudie	Et casestudie af en enkelt case, hvor fokus er på hele casen	Flere casestudier, der fokuserer på hele casen.
Indlejret casestudie	Et casestudie af en enkelt case, men hvor fokus er på et eller flere fænomener i casen.	Flere casestudier, hvor fokus er på et eller flere fænomener i casen.

Figur 13-1: Forskellige casestudiedesign. Egen figur, udarbejdet pba. [Ramian 2007, s. 81]

I dette tilfælde tages afsæt i et multicasestudie, hvilket af mange anses som mere troværdigt end et singlecasestudie. Hvis man kan finde de samme årsagsforklaringer i flere cases, er der desuden mulighed for at styrke argumentationen i de undersøgte cases [Ramian 2007, s. 82]. Det indlejrede casestudie er valgt, fordi det kun er en del af problemstillingen omkring grundejerforeningsinstrumentet, der er interessante; de praktiske forhold angående etablering, drift og vedligehold. Det er således ikke hele projektets og lokalplanens realisering, der har været interessant at undersøge (selvom det af forståelsesmæssige årsager ses kort beskrevet), hvorfor det holistiske casestudie fravælges.

Det gode spørgsmål er så, hvor mange cases, der er nødvendige. Dette afhænger selvsagt af, hvad casene omhandler, men som udgangspunkt er 2 cases ofte for lidt, til at ligheder og forskelle kan udledes på fornuftig vis. Samtidigt gælder det som hovedregel, at mange oplysninger vil gå igen efter de første 3-4 cases [Ramian 2007, s. 88].

I dette tilfælde tages der ikke desto mindre afsæt i blot 2 cases, og årsagerne hertil er flere: Først og fremmest skyldes det, at det overordnede formål med casestudiet ikke er at kunne *generalisere*, men derimod at få et indblik i nogle *faktiske forhold*, angående grundejerforeningers drift, vedligeholdelse og etablering af fællesanlæg mv. Dermed menes ikke, at der ikke i den forbindelse kan påvises og fremhæves nogle generelle tendenser. Det vil imidlertid ikke være på baggrund af casestudiet, at sådanne generelle betragtninger kan udledes; i så fald vil der være tale om nogle generelle tendenser, som er blevet identificeret i forbindelse med de foregående analyseafsnit. I og med formålet ikke er at kunne generalisere, betyder antallet af cases ikke så meget. Derudover er det meget omfattende at gennemføre et casestudie, hvorfor det af omfangsmæssige årsager ligeledes giver god mening.

Disse betragtninger har stor betydning for case-*udvælgelsen*. Hvis formålet havde været at generalisere, udlede teorier, hypoteser eller lignende, havde det være fornuftigt, at vælge nogle cases der var forholdsvist sammenlignelige – i dette tilfælde forholder det sig dog direkte modsat. Det giver derfor god mening, at udvælge nogle ganske forskellige cases, for derved at undersøge forholdene i så bredt et perspektiv som muligt. Dette som nævnt, under hensyntagen til de omfangsmæssige konsekvenser ved et casestudie.

Dette er således årsagerne til, at der netop er valgt 2 cases; den ene case omhandler primært forhold vedr. drift og vedligehold, hvorimod den anden case primært omhandler etableringen. Som nævnt er de 2 cases udvalgt i samarbejde med interviewpersonerne.

13.2.2 Undersøgelsesspørgsmål

Som tidligere nævnt, er der udarbejdet et undersøgelsesspørgsmål, som søges besvaret igennem casestudiet. Undersøgelsesspørgsmål kan defineres som;

> *"De spørgsmål, casestudiet stiller sig selv med udgangspunkt i et valgte tema. [...] de spørgsmål, undersøgelsen skal kunne svare på, når den er gennemført"*
>
> [Ramian 2007, s. 57]

Man kan derfor betragte undersøgelsesspørgsmålet som en slags problemformulering for casestudiet, og formålet hermed er bl.a., at give casestudiet et klart fokus og en tydelig afgrænsning. I nogle tilfælde vil det desuden være nødvendigt at formulere flere spørgsmål. Undersøgelsesspørgsmålet skal derfor kunne; *"belyse undersøgelsens formål og indhold, have udgangspunkt i den eksisterende viden, pege klart på undersøgelsens genstand [og] anvende klare begreber"* [Ramian 2007, s. 57]

Undersøgelsesspørgsmålet ses fremlagt nedenfor, og i tilknytning hertil er det værd at bemærke de dertil knyttede fodnoter, der tjener som en afgrænsning af undersøgelsen.

> *Hvilke forpligtelser[38] skal nogle konkrete grundejerforeninger varetage, og hvordan har foreningsgrundlaget[39] facilitereret[40] dette?*

De udarbejdede undersøgelsesspørgsmål vedrører primært den *rolle*, som de forskellige aktører havde i udviklingsprocessen. Dette omhandler eksempelvis, 'hvem gjorde hvad?' og 'hvornår i processen gjorde de det?'. Der eksisterer naturligvis en lang række undersøgelsesparametre i øvrigt, som de udarbejdede undersøgelsesspørgsmål også kunne være besvaret på baggrund af; udgiftsfordelingen, det juridiske grundlag, selvbestemmelse vs. privatisering, etc. Af omfangsmæssige årsager har det dog været nødvendigt, med den skitserede afgrænsning.

Afslutningsvist i de to casestudier følger et diskussionsafsnit, der bl.a. tager afsæt i en række forhold fra den gennemførte interviewanalyse, af relevans for den konkrete case. Derudover samles der op på de to gennemførte casestudier i en opsamling, s. 136, der omhandler sammenhængen mellem de to analyser, og de pointer og resultater der kan udledes deraf.

---

[38] Som nævnt tages udgangspunkt i 2 casestudier, omhandlende hhv. drift/vedligehold og etablering. Undersøgelsen af de nævnte forpligtelser/opgavetyper, tager således afsæt heri.

[39] Dette vedrører de relevante bestemmelser, der er fastlagt igennem lokalplanen og foreningsvedtægten; dette primært set i forhold de aktuelle *forpligtelser*.

[40] Foruden *foreningsgrundlagets* sammenhæng med de konkrete *forpligtelser* i foreningen, søges andre forhold ligeledes klarlagt, deriblandt de forskellige aktørers rolle.

13.3 Grundejerforeningen Sønderlunden

Grundejerforeningen er beliggende i den nordlige del af Kolding, i bydelen Bramdrupdam. Grundejerforeningen blev stiftet i marts 2012, på baggrund af den tidligere lokalplan nr. 0716-11 [Kolding Kommune 2005]. Bestemmelserne er efterfølgende blevet videreført til den nuværende lokalplan 0716-12 [Kolding Kommune 2010]. Områdets geografiske udstrækning udgør det samlede 6,6 ha store lokalplanområde, hvilket ses skitseret nedenfor.

Figur 13-2: Grundejerforeningens område udgør det samlede lokalplanområde.
© Kolding Kommune [Kolding Kommune 2010]

Som nævnt var området tidligere omfattet af lokalplan 0716-11, der blev vedtaget i december 2005. Den oprindelige lokalplan udlagde området til tæt-lav bebyggelse og etageboliger i maksimalt 2 etagers højde [Kolding Kommune 2005]. I november 2010 blev lokalplanen imidlertid erstattet af den nuværende lokalplan, og de fleste af de oprindelige bestemmelser blev i den forbindelse videreført. Formålet med den nuværende lokalplan var desuden, at muliggøre at der i en del af lokalplanområdet kunne opføres parcelhuse i 1½ etage i stedet for de oprindeligt planlagte etageboliger. Der er desuden fastsat krav om, at ny bebyggelse kun må opføres som lavenergibebyggelse (min. energiklasse 1), hvilket ikke var et krav i den tidligere lokalplan. Hvad angår lokalplanens bestemmelser angående grundejerforeningen, så blev de oprindelige bestemmelser ordret videreført til den nuværende lokalplan. [Kolding Kommune 2010] Status i området er pt., at der mangler at blive bebygget 4 grunde, hvoraf den ene er sat til salg [Bilag 12].

Nedenfor ses området "nuværende" fremtræden visualiseret, dels ved et ortofoto fra foråret 2013, dels ved et skråfoto fra en ejendomsmægler:

Figur 13-3: Ortofoto fra foråret 2013, der bl.a. viser de bebyggede ejendomme i lokalplanområdet. © LIFAOIS.

Figur 13-4: Skråfoto der viser nogle ubebyggede grunde i lokalplan-området. © Nybolig.

13.3.1 Relevante bestemmelser jf. lokalplanen

I lokalplanens § 13 fremgår de relevante bestemmelser angående grundejerforeningen, hvilke ses gengivet i det følgende;

§ 13.1	*Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område, medmindre der kun findes en ejendom. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.*
§ 13.2	*Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter.*
§ 13.3	*Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Foreningens vedtægt skal godkendes af Byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal også godkendes af Byrådet.*
§ 13.4	*Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.*
§ 13.5	*Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 5.1 og § 9.1. Grundejerforeningen har også ret og pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Der kan eventuelt være etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.*
§ 13.6	*Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.*

Overordnet set omhandler de skitserede bestemmelser således; [1] et stiftelsesgrundlag, hvor der pålægges medlemspligt af foreningen og der åbnes op for en evt. senere sammenlægning eller opsplitning, [2] diverse forhold angående tidspunktet for foreningens stiftelse, [3] forhold angående vedtægten, deriblandt at udgangspunktet er kommunens standardvedtægt, og at vedtægten skal godkendes af kommunen, [4] forhold vedr. foreningens midler, [5] en pligt til at der tages skøde på de pågældende arealer samt en overordnet beskrivelse af hvad foreningen skal drive og vedligeholde, [6] at foreningen ikke må være politisk engageret.

De skitserede bestemmelser i lokalplanen, er i det store hele en ordret gengivelse af bestemmelserne i kommunens Lokalplanfraselager [Bilag 11]. Bortset herfra er bestemmelserne *"senere ændringer og tilføjelser (i foreningsvedtægten) skal også godkendes af Byrådet" i* § 13.3 samt *"grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser"* i § 13.6. Førstnævnte er fornuftig, i og med det giver kommunen mulighed for at modsætte sig uhensigtsmæssige vedtægtsændringer, allerede på et tidligt tidspunkt i forløbet. Nødvendigheden af § 13.6 kan der derimod stilles spørgsmålstegn ved. Formuleringen udspringer af Planstyrelsens 'standardvedtægt' [Planstyrelsen 1983, s. 15ff], og nogen større betydning har den næppe. Det er imidlertid heller ikke så væsentligt i denne sammenhæng.

Som det fremgår, indeholder lokalplanens forholdsvist mange bestemmelser omkring grundejerforeningen, hvilket imidlertid ikke gør sig gældende i forhold til beskrivelsen af foreningens opgaver. Som det blev nævnt i den gennemførte interviewanalyse (afsnit 12.2), er dette den typiske fremgangsmåde i den pågældende kommune, hvor de anvender de samme, ikke særligt specifikke, bestemmelser så ofte som muligt.

13.3.2 Relevante bestemmelser jf. foreningsvedtægten

De vigtigste bestemmelser i vedtægten fremgår af det følgende [Grundejerforeningen Sønderlunden 2012]:

§ 6, stk. 1	*Grundejerforeningen forestår 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.*
§ 6, stk. 2	*Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning herom, medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.*
§ 6, stk. 3	*Grundejerforeningen etablerer en vejfond hvis midler udelukkende skal anvendes til reparation og vedligehold af de stier og veje som tilhører grundejerforeningen. Alle grundejere er pligtige til at bidrage til vejfonden. Det er på generalforsamlingen 6. marts 2012 vedtaget at det årlige bidrag andrager kr. 500,00.* *Bestyrelsen opretter en særlig konto til vejfondens midler. For at kunne hæve fra vejfondens konto kræves underskrift af mindst 3 bestyrelsesmedlemmer.*
§ 6, stk. 4	*Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, dog maximalt det beløb, der er godkendt på generalforsamlingen.*

Foreningsvedtægten bygger på kommunens standardvedtægt, hvortil der er foretaget enkelte tilføjelser. Vedtægten er desuden ændret 2 gange, siden den blev vedtaget. Første gang vedrørte det en præcisering af reglerne omkring valg til bestyrelsen, og anden gang omhandlede det oprettelsen af en vejfond (jf. vedtægtens § 6, stk. 3) - sidstnævnte ses uddybet senere. I begge tilfælde er der sendt en kopi til kommunen, og der har ikke været nogen bemærkninger hertil. [Bilag 12]

13.3.3 Foreningens opgaver

Etablering af fællesarealer mv.

Ifølge lokalplanens § 9.1 skulle der udlægges en række arealer til fælles ophold- og legeaktiviteter, ligesom der bl.a. skulle etableres et fælleshus. Derudover gælder en række bestemmelser i øvrigt angående de ubebyggede arealer, hvilke fremgår af lokalplanens § 9. Ifølge EM[41] består fællesarealerne af et større grønt areal, der arealmæssigt svarer til en fodboldbane, og en række grønne arealer mellem de enkelte ejendomme. Derudover er der et stort område i midten af området, indeholdende en overløbssø, og nogle grønne arealer på en gammel banedæmning. Området er i øvrigt udlagt med private fællesveje, hvilket således indgår i grundejerforeningens arealer og forpligtelser. [Bilag 12]

Der forefindes imidlertid ikke de nævnte legefaciliteter eller et fælleshus i området, som der ellers var lagt op til i lokalplanen. Det var grundejerforeningen, der i givet fald skulle etablere disse. EM blev derfor spurgt, at den manglende etablering af legefaciliteterne skyldtes nogle økonomiske forhold. Hertil svarede vedkommende; "*Ja - det er den ene ting, men det tror jeg nu nok, at man ville kunne leve med. Men i og med man laver en legeplads, så er den egentlig offentlig, hvilket vil sige, at vi betaler og holder en legeplads for alle i området. Ofte ender det også med at blive nogle samlingspladser, hvor folk har lyst til at sidde og drikke nogle øl osv.*" [Bilag 12] Det er således flere grunde til, at grundejerforeningen ikke har valgt at etablere de pågældende legefaciliteter.

Den overordnede etablering af de fælles friarealer og de private fællesveje var imidlertid ikke grundejerforeningens opgave, men blev derimod etableret af bygherren. Efterfølgende etableringen blev fællesarealerne tilskødet grundejerforeningen. I den forbindelse blev der gennemført en overtagelses-/afleveringsforretning, hvilket skete i 3 etaper, i takt med at området udvikledes. [Bilag 12]

---

[41] Erik Mikkelsen. Vedkommende er bestyrelsesmedlem i foreningen. Interviewet af vedkommende er transskriberet og er vedlagt som Bilag 12.

Dette fremgår ligeledes af lokalplanens § 13.5; *"vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper"*. I forbindelse hermed har der ifølge EM været en lang række problemstillinger, eksempelvis angående vejbelægningen. Derudover har der været problemstillinger omkring kloakeringen i området, ligesom en række grundejere har oplevet problemer med højtstående vand på grundene. Ifølge EM er der tale om igangværende diskussioner, hvorfor det har ikke været muligt at redegøre for resultatet af denne diskussion/forhandling. Det er i øvrigt værd at bemærke, at der er tale om en privat udstykker, og overtagelsesforretningen er således en forhandling mellem den private bygherre og grundejerne / -foreningen i området; kommunen har ikke været involveret i den forbindelse. [Bilag 12]

Grundejerforeningens drift og vedligehold

Som det fremgår af foreningsgrundlaget, så er grundejerforeningen forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af grundejerforeningens veje, stier, friarealer og øvrige anlæg; dette i overensstemmelse med lokalplanens § 11.3 og vedtægtens § 6, stk. 1. Det fremgår imidlertid ikke af foreningsgrundlaget, hvad dette mere specifikt indebærer. Ifølge EM indbefatter dette mest af alt, at der skal slås græs i området, hvor nogle arealer slås hyppigt, og andre kun et par gange om året. Dette har de valgt at få professionelle til at udføre. En anden (og måske den vigtigste) opgave for foreningen, omhandler de private fællesveje. Overordnet set består dette af to dele; hhv. drift og vedligeholdelse [Bilag 12]:

[A] Først og fremmest vedrører det den *løbende drift*, eksempelvis omhandlende fejning og snerydning. Dette har de ligeledes uddelegeret til nogle professionelle. Udgifterne hertil er i øvrigt fastlagt igennem foreningsvedtægten.

[B] Derudover har grundejerforeningen valgt at fastsætte bestemmelser omkring den *fremtidige vedligeholdelse* af vejen, og i den forbindelse har de valgt at oprette en vejfond. Dette blev besluttet på generalforsamlingen sidste år. Om årsagen hertil anførte EM; *"Fordelen er, at om 20-25 år skal vi ud og bruge en halv million til at renovere vejen for, i forhold til ny asfaltbelægning osv. Så i stedet for at vi på det tidspunkt skal ud og låne pengene, så betaler hver parcel 500 kr. om året. Det vil så sige, at vi får omkring 30.000 kr. ind om året. Og så om 20 år, så står der omkring en halv million kr."* Ifølge EM er der således tale om "*en fornuftig opsparing*".

Hvad angår den *daglige drift*, så er det ikke alle forhold, som grundejerforeningen har valgt at få løst af professionelle. Et eksempel herpå kunne være afholdelsen af nogle 'oprydningsdage', hvilket bliver afholdt et par gange om året. [Bilag 12] Ifølge EM er der 2 formål med det; "*[1] at ryste folk sammen. Kvarteret er jo ikke mere end 3-4 år gammelt. Og [2] det er selve resultatet, af det der bliver lavet. Dels ligger vi forholdsvist tæt på Kolding Storcenter, og de folk der besøger Storcenteret og de omkringliggende forretninger, de er nogle små grise. Jeg kan fortælle dig, at her for en måned siden, der samlede vi 14 fyldte affaldssække – fyldt med papir, plastik og affald. Udover det, så beskærer vi også træer og buske – især rundt til naboer. Og de få gamle træer der er her, de bliver også beskåret. Det tager sådan en 4-5 timer.*" Ud fra en økonomisk betragtning er løsningen da også ganske fornuftig, men det er interessant, at arrangementet også har nogle mere sociale formål. Fremmødet til disse arrangementer er også pænt, og sidste gang mødte 40-50 personer således op. [Bilag 12] Der er omkring 50 ejendomme i området.

Derudover har der været nogle mindre uoverensstemmelser i foreningen, omkring tolkningen af nogle fastlagte beplantningsbestemmelser, som kommunen har pålagt grundejerforeningen at følge. Overordnet set omhandlede problemstillingen, at der ifølge den tinglyste deklaration[42] udelukkende måtte være tale om "åben beplantning" i området. I den sydlige del af lokalplanområdet var der imidlertid nogle stykker, der har sat et hegn eller plantet hæk, hvilket andre foreningsmedlemmer har været modstandere af. Grundejerforeningen har ifølge EM løst det på "pragmatisk vis", ved ikke at håndhæve bestemmelserne. De pågældende grundejere er i flere tilfælde blevet bedt om at bringe de ulovlige forhold til ophør, men det er som sagt ikke blevet håndhævet, jf. EM. Kommunen har ikke været indblandet i denne sag, og generelt set har der ingen været særligt meget kommunikation mellem grundejerforeningen og kommunen. Den forbindelse udtalte EM; "*det eneste de har fået, det er en kopi af vedtægterne, og så har de lavet lokalplanen*." [Bilag 12]

[42] Jeg har ikke kunnet rekvirere den omtalte deklaration, hvilket imidlertid også er underordnet ift. problemstillingen.

13.3.4 Diskussion

I nærværende diskussionsafsnit tages afsæt i nogle emner fra den gennemførte interviewanalyse, afsnit 12, af betydning for netop denne grundejerforening. Derudover vil andre interessante forhold i øvrigt indgå i diskussionen.

Grundejerforeningen Sønderlunden er etableret på baggrund af en lokalplan og en standardvedtægt fra Kolding Kommune, og kommunen har derfor haft en betragtelig indflydelse på foreningens oprettelse og varetagelse af diverse opgaver. Grundejerforeningens forpligtelser er ikke nærmere beskrevet i hverken i lokalplanen eller foreningsvedtægten, og på den baggrund kan man derfor argumentere for, at der er en vis elasticitet i foreningsgrundlaget. En eventuel ændring af foreningsvedtægten er desuden betinget af kommunens godkendelse, hvilket har været aktuelt i to tilfælde.

Bortset fra det udarbejdede foreningsgrundlag, og en godkendelse af de gennemførte ændringer i foreningsvedtægten, har kommunen ikke været involveret i grundejerforeningen – hverken ift. overdragelsen af fællesarealerne eller den efterfølgende drift og vedligeholdelse af disse. Kommunen har heller ikke været direkte forpligtet hertil, men måske nogle af problemstillingerne kunne være undgået – dette var tilsyneladende EM's holdning.

Denne grundejerforening er forholdsvis "normal", forstået på den måde, at det var en bygherre, der etablerede fællesarealet, hvorefter det blev tilskødet til grundejerforeningen, som så kunne varetage driften og vedligeholdelsen heraf. Dette er den typiske fremgangsmåde, som der bl.a. ses redegjort for i afsnit 11 og 12. I forbindelse med tilskødningen af arealet blev der afholdt en overdragelsesforretning, hvilket imidlertid har voldt nogle problemer, hvilket grundejerforeningen stadigvæk forsøger at finde en løsning på.

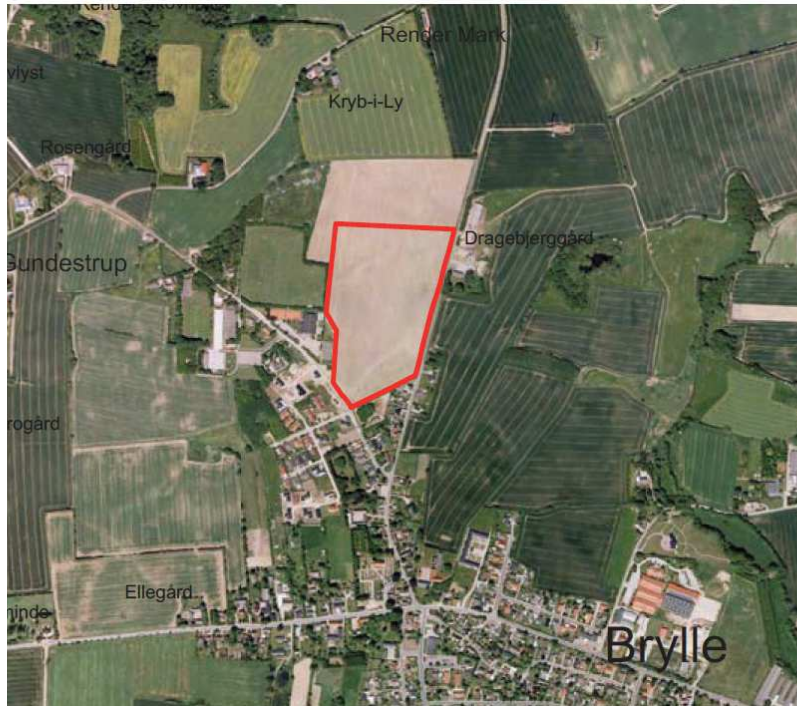
I lokalplanens § 10 er der fastsat bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der er etableret en række forhold (stier, veje, fællesarealer, etc.); dvs. en ibrugtagningsbetingelse. Bestemmelsen har imidlertid ikke været i brug, hvorfor det ikke har været muligt at udlede noget omkring rækkevidden af denne.

I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt at opdele grundejerforeningen i flere dele, hvilket imidlertid ikke har været aktuelt i dette tilfælde, på trods af at lokalplanen indeholder flere delområder.

Dette skyldes nok, at grundejerforeningen overordnet set fungerer efter hensigten [Bilag 12].

13.4 Grundejerforeningen Krybilyparken[43]

Grundejerforeningen er beliggende i den nordlige udkant af landsbyen Brylle i Assens Kommune, en lille by med 1.200 indbyggere, ca. 15 km fra Odense. Grundejerforeningen blev stiftet i juni 2009 på baggrund af lokalplan nr. 4-101 [Assens Kommune 2008]. Områdets geografiske placering ses skitseret nedenfor;



Figur 13-5: Lokalplanområdet vist med rødt, beliggende i det nordlige Brylle.
© Assens Kommune. [Assens Kommune 2008]

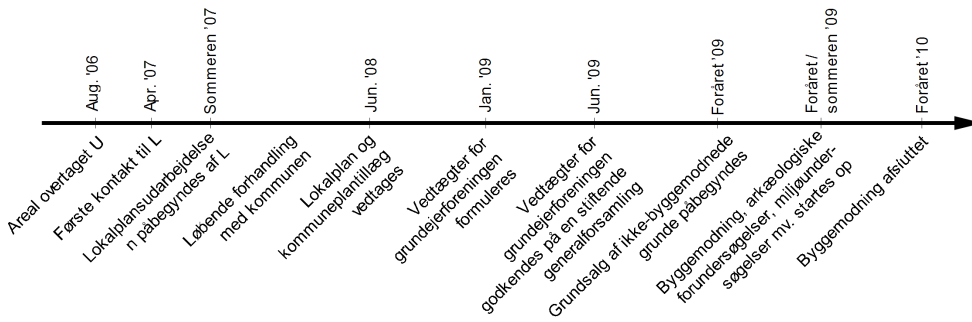
Grundejerforeningens område er omtrent 8,4 ha, hvilket indbefatter hele lokalplanområdet. For at kunne forstå grundejerforeningens hidtidige og nuværende forpligtelser, er det værd at bemærke den planlægningsmæssige og økonomiske kontekst på udviklingstidspunktet, hvorfor der i det følgende ses kort redegjort herfor.

[43] Jeg har tidligere har beskæftiget mig med denne case i forbindelse med et 9. semesterprojekt, som blev udarbejdet ifm. et projektorienteret virksomhedsophold ved Hvenegaard og Jens Bo Landinspektører A/S. Projektet hedder "*Ejendomsværdispring i en byudviklingskontekst - en undersøgelse af planlægningens indvirkning herpå*", og er vedlagt som Bilag 13. Konteksten var dog en lidt anden, i og med projektet omhandlede planlægningens indvirkning på ejendomsværdier; eksempelvis i hvilken udstrækning lokalplanen påvirker ejendomsværdierne i et lokalplanområde. Det bemærkes kort, at der i det følgende afsnit (13.4.1) indgår række tekststykker (af beskrivende karakter), der oprindeligt stammer fra mit 9. semesterprojekt.

13.4.1 Tilblivelsen af projektet

Da udvikleren (*U*) overtog arealet i 2006, var det noteret med landbrugspligt, men umiddelbart derefter ønskede *U* imidlertid at omdanne området til boligformål. På den baggrund blev taget kontakt til en større landinspektørvirksomhed (*L*) i foråret 2007, med henblik på udarbejdelsen af en lokalplan mv. Dette arbejde blev påbegyndt den efterfølgende sommer, og foruden lokalplansudarbejdelsen indbefattede dette ligeledes en mindre ændring af regionplanens udlagte byvækstområder[44] og udarbejdelsen af et kommuneplantillæg[45]. Den ansvarlige medarbejder i *L* var i øvrigt totalrådgiver på projektet, og vedkommende har derfor i høj grad haft indflydelse på udviklingen af området. [Bilag 13]

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev vedtaget i juni 2008, hvilket indbefattede 37 parcelhusgrunde samt 2 storparceller. I storparcellerne var der mulighed for åben-lav *eller* tæt-lav bebyggelse - mulighederne kunne ikke kombineres. I den forbindelse bemærkes kort, at det er normal praksis ved *L*, at lokalplanen har "*to eller flere ben at stå på*", forstået således, at lokalplanen skal muliggøre forskellige udviklingsscenarier, hvilket burde resultere i en mere 'robust' plan. [Bilag 13]



Figur 13-6: Den overordnede proces ved byudviklingen i Brylle. [Bilag 13]

Status er pt., at der mangler at blive solgt 4-7 parcelhusgrunde, ligesom de to storparceller endnu ikke er solgt. Sidstnævnte forhandles der om pt. [Bilag 10]

---

[44] En mindre del af området lå udenfor regionplanens fremtidige byzoneafgrænsning. Lokalplanrealiseringen forudsatte derfor en mindre justering af det udlagte regionplanområde og det udlagte kommuneplanområde.

[45] Den nordlige del af lokalplanområdet var beliggende i landzone, og var derfor ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Kommuneplantillægget sikrede derved overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan. Det udarbejdede kommuneplantillæg muliggjorde i sidste ende, at der kunne udvikles 8 grunde mere, end hvad ellers havde været muligt.

13.4.2 Relevante bestemmelser jf. lokalplanen

I lokalplanens § 11 fremgår de relevante bestemmelser angående grundejerforeningen, hvilke ses gengivet i det følgende [Assens Kommune 2008];

§ 11.1 *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området.*

§ 11.2 *Grundejerforeningen skal være oprettet, når halvdelen af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.*

§ 11.3 *Grundejerforeningen forestår drift og vedligehold af private fællesveje, friarealer og øvrige fælles anliggender.*

§ 11.4 *Det påhviler grundejerforeningen selv at udfærdige sine vedtægter, som skal godkendes af byrådet. Vedtægterne skal senest 2 måneder efter afholdelse af stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.*

Overordnet set omhandler de skitserede bestemmelser således; [1] et stiftelsesgrundlag, hvor der pålægges medlemspligt af foreningen, [2] et tidspunkt for foreningens stiftelse, [3] en overordnet beskrivelse af hvad foreningen skal drive og vedligeholde, [4] diverse forhold vedr. foreningsvedtægten.

Lokalplanens bestemmelser vedr. grundejerforeningen er holdt relativt enkle, og som det vil fremgå senere af teksten, fremgår det ikke af lokalplanbestemmelserne, hvilke opgavetyper grundejerforeningen rent faktisk har varetaget.

13.4.3 Relevante bestemmelser jf. foreningsvedtægten

Det er værd at bemærke, at grundejerforeningens vedtægter er ændret i væsentlig grad, siden de oprindelige vedtægter blev udarbejdet, og i det følgende skelnes der således mellem de oprindelige og de nuværende vedtægter – hhv. kaldet vedtægt^{ny} og vedtægt^{gammel}.

De vigtigste bestemmelser i vedtægt^{gammel} fremgår af det følgende:

§ 3A. *Grundejerforeningens formål er, at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser af enhver art i forbindelse med under foreningens område hørende ejendomme.*

§ 3B. *Grundejerforeningen afholder på medlemmernes vegne omkostningerne ved og forestår i fuld udstrækning den planlagte udstykning og byggemodning af arealet, ligesom foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.*

§ 3C. *Grundejerforeningen fastsætter nærmere regler for, hvordan medlemmerne skal betale bidrag, ligesom foreningen er berettiget til at lade tinglyse deklarationer med eller uden pant, ligesom at tinglyse nødvendige papirer og sikkerheder i forbindelse med finansiering og administrationen af byggemodningen.*

§ 3D. *De af grundejerforeningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål trufne bestemmelser og aftaler, er bindende for de enkelte medlemmer.*

§ 3E. *Grundejerforeningen er pligtig efter påkrav, at tage skøde pa fællesarealer / grønne områder m.v. og med evt. derpå værende anlæg.*

§ 3F. *Grundejerforeningens bestyrelse er berettiget til at udfærdige ordensreglement, samt pålægge og tilpligte grundejere af ubebyggede parceller at foranstalte disse parceller vedligeholdt så de ikke virker anstødelige i forhold til det øvrige område - i lighed hermed, kan bestyrelsen kræve en fælles udvendig vedligeholdelsesstand f.s.v. angår de kommende byggerier pa de pa arealet værende storparceller.*

§ 3G. *Evt. ændringer af § 3 stk. F skal fremsættes pa generalforsamling og vedtagelse af sådanne ændringer kræver 2/3 flertal blandt de på generalforsamlingen fremmødte stemmeberettigede.*

De øvrige bestemmelser i vedtægt^{gammel} fremgår af Bilag 14.

Som nævnt foreningsvedtægten ændret en del sidenhen, og de væsentligste bestemmelser i vedtægt^{ny} er ligeledes at finde i formålsparagraffen, § 3. Disse ses gengivet i det nedenstående:

§ 3A. *Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme, ligesom grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af grundejerforeningens veje, stier, friarealer og øvrige anlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.*

§ 3B. *Foreningen er berettiget til at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til realisering af foreningens formål.*

§ 3C. *Grundejerforeningen fastsætter nærmere regler for, hvordan medlemmerne skal betale bidrag til de fælles opgaver. De af grundejerforeningen til gennemførelse af nævnte foreningsformål trufne bestemmelser og aftaler, er bindende for de enkelte medlemmer.*

De øvrige bestemmelser i vedtægt^{ny} fremgår af Bilag 15.

Som det fremgår heraf, er den nuværende foreningsvedtægt altså væsentlig forskellig fra den oprindelige. Dette skal delvist ses ift. den oprindelige vedtægts betydning for udviklingen af området, sammenholdt med at foreningens nuværende formål er meget forskellig herfra.

13.4.4 Etablering af fællesarealer mv.

Udviklingen af området skete som nævnt i en periode, der i høj grad var præget af finanskrisen, ligesom *U*'s likviditet ikke var specielt høj. Som konsekvens heraf fandt *U* og *L* i fællesskab ud af en model, hvor *grundejerforeningen* forestod udgifterne til lokalplansudarbejdelse, rådgivning, byggemodning mv. Løsningen muliggjorde først og fremmest, at *U* kunne præstere et likviditetsbudget, der hang sammen overfor banken, i og med *U* umiddelbart ikke havde mulighed for at optage et lån i den størrelsesorden. Det var så at sige, "*en måde at stampe penge op af jorden på*" [PB]. Rent praktisk skete det ved, at grundene blev solgt som u-byggemodnede, og derudover forpligtede den eventuelle køber sig til at være medlem af grundejerforeningen. [Bilag 10] Dette fremgår eksempelvis af nedenstående citat fra en af de første købsaftaler;

> *"Køber er forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Krybilyparken-Brylle. Grundejerforeningen forestår lokalplan, udstykning, den fulde byggemodning af arealet med vej – vand – kloakanlæg – naturgas – gadebelysning – antenneforhold og de dermed forbundne omkostninger."*
>
> [Bilag 16]

I dette tilfælde var det altså grundejerforeningen, der finansierede etableringen af fællesområderne såvel den generelle byggemodning i området. Byggemodningen mv. blev finansieret ved, at køberen forpligtede sig til at betale et engangsbeløb til grundejerforeningen på omkring 140.000, foruden købesummen på omkring 225.000 kr. [Bilag 13] På det tidspunkt hvor salget af de u-byggemodnede grunde blev påbegyndt, var plangrundlaget udarbejdet, ligesom grundejerforeningens vedtægter var det, jf. Figur 13-6.

Byggemodningen af området var opdelt i 2 etaper, hvor den første etape skulle igangsættes umiddelbart efter at 12 ejendomme i etape 1 var solgt, og den anden etape skulle igangsættes, når 17 ejendomme i etape 2 var solgt. Såfremt byggemodningen ikke var påbegyndt inden en given frist, var køber berettiget til at træde ud af handlen. [Bilag 16] Ved en eventuel konkurs var det ifølge PB, grundejerforeningen man skulle gå til. Der var således ikke tale om en bankgaranti eller lignende, og i det hele taget var PB lidt svævende, omkring hvilken sikkerhed de enkelte grundejere egentlig havde. [Bilag 10]

Det lykkedes dog forholdsvist hurtigt i forløbet at forhåndssælge 19 parcelgrunde, hvilket bidrog til finansieringen af de resterende byggemodningsudgifter. Derudover er det værd at bemærke, at køber selv skulle finansiere diverse tilslutningsafgifter/-bidrag til diverse forsyningsvirksomheder. [Bilag 13] Som det fremgår af Figur 13-6 blev den samlede byggemodning afsluttet i foråret 2010.

De pågældende fællesarealer, som grundejerforeningen således skulle finansiere etableringen af, bestod af et større friareal i den sydlige del af området samt de private fællesveje og -stier i området. Den praktiske udførelse blev foretaget af en entreprenør. Det var desuden grundejerforeningen selv, der skulle finansiere, elle udføre, en eventuel etablering af diverse boldbaner, legepladser, fælleshus, etc. Dette er imidlertid endnu ikke gennemført. [Bilag 10]

13.4.5 Grundejerforeningens drift og vedligehold

Hvor det foregående afsnit primært vedrørte den oprindelige vedtægt, tages der i dette afsnit primært afsæt i vedtægt^{ny}. Foreningens nuværende opgaver fremgår af § 3A i vedtægt^{ny}, hvori det står, at "*grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af grundejerforeningens veje, stier, friarealer og øvrige anlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser*". I foregående afsnit blev de pågældende fællesarealer præsenteret, og der er således tale om af et større friareal i den sydlige del af området samt de private fællesveje og -stier i området. Det er grundejerforeningen, der selv finder ud af, hvordan og hvor ofte disse arealer skal vedligeholdes, og de er bl.a. ansvarlige for vintervedligeholdelsen af områdets veje. [Bilag 10]

Fællesarealer og veje er ikke blevet tilskødet grundejerforeningen, og det er således fortsat *U,* der er adkomsthaver til arealet. Der er derfor ikke blevet afholdt overtagelsesforretning eller lignende. Modsat den foregående case har der desuden ikke været snak om, at oprette en vejpulje eller lignende. De mere bekostelige istandsættelser af vejen, hvilket som nævnt godt kan andrage flere hundredetusinde kroner, skal i så fald finansieres gennem det almindelige kontingent. I den forbindelse udtalte PB; "*det er grundejerforeningens opgave at fastsætte kontingentet rigtigt, så sådanne ting kan vedligeholdes*". [Bilag 10]

13.4.6 Diskussion

Som tilfældet var ved den foregående case, tages der i diskussionsafsnittet afsæt i nogle emner fra den gennemførte interviewanalyse, af betydning for netop denne grundejerforening.

De skitserede lokalplanbestemmelser er forholdsvist standardiserede, og grundejerforeningens forpligtelser er ikke nærmere specificeret derigennem. Som eksempel på nogle lidt upræcise formuleringer kan nævnes *"øvrige fælles anliggender"* i lokalplanens § 11.3. Af samme bestemmelse fremgår det, at grundejerforeningen skal *drive* og *vedligeholde* en række områder, men som der ses redegjort for i den ovenstående, har foreningen været pålagt langt flere opgavetyper, end det er hjemlet igennem lokalplanen.

Som skitseret i afsnit 8.1 udgør lokalplanen den retlige ramme for foreningsvedtægten, hvorfor udgangspunktet således er, at der ikke kan pålægges foreningen flere forpligtelser, end lokalplanen skaber hjemmel for [Andersen & Christensen 1989, s. 240]. I den forbindelse er det imidlertid værd at bemærke, at dette ikke gælder ved *frivillighed*. Grundejerforeningens vedtægter var allerede udarbejdet på det tidspunkt, hvor de første grunde i området blev solgt, hvorfor de pågældende grundejere var vel vidende om foreningens forpligtelser, eksempelvis angående udgifter til byggemodning mv. I den forbindelse er det værd at tilføje, at det kun er muligt at optage bestemmelser i lokalplanen, der er hjemlet i det såkaldte lokalplankatalog, jf. planlovens § 15, stk. 2. De specifikke forhold vedr. ejerskab, finansiering mv. kan derfor ikke beskrives i lokalplanen, hvilket der til gengæld er mulighed for gennem foreningsvedtægten. I den henseende kan foreningsvedtægten udgøre et praktisk styringsinstrument, i tillæg til lokalplanen, hvilket i høj grad må siges at være tilfældet her.

Det er naturligt, at den oprindelige foreningsvedtægt er ændret sidenhen, i og med etableringen af fællesområdet mv. ikke længere udgør en aktuel opgave for foreningen, og den nuværende foreningsvedtægt tager således udgangspunkt i foreningens aktuelle forpligtelser. Vedtægtsændringen er i øvrigt godkendt af kommunen.

Den pågældende landinspektør har haft en meget væsentlig betydning for udviklingen af arealet, i og med vedkommende har været totalrådgiver på projektet. Den pågældende grundejerforeningsmodel er meget atypisk, og blev udarbejdet i samarbejde mellem landinspektør, udvikler og udviklers advokat. Modellen er blevet anvendt enkelte gange sidenhen, med varierende succes. I nogle tilfælde har den dog vist sig at være lidt for speciel, til at kunne realiseres. [Bilag 10]

Den pågældende kommune var i øvrigt bekendt med modellen, allerede da lokalplanen blev udarbejdet (af PB), og de har således også spillet en væsentlig rolle ift. projektrealiseringen [Bilag 10].

Casen viser desuden, hvor fleksibelt foreningsgrundlaget kan være, afhængigt af de pålagte forpligtelser for grundejerforeningen. Det er således de samme lokalplanbestemmelser, der har hjemlet foreningens finansiering af fællesarealer, infrastruktur, byggemodning, planudarbejdelse, mv., samtidigt med at den har hjemlet de eksisterende forpligtelser i foreningen angående drift og vedligeholdelse. Foreningsvedtægten er dog blevet ændret sidenhen, så den nu svarer til de aktuelle opgaver i foreningen. De praktiske forhold angående udførelsen af disse opgaver, er imidlertid ikke beskrevet i vedtægten – det er der dog heller ikke krav om. Eventuelt kan det fastlægges i en husorden eller lign., men det vides ikke, om det også er tilfældet her.

Fællesområderne, deriblandt de private fællesveje, er ikke blevet tilskødet grundejerforeningen, hvilket ellers flere steder er blevet anbefalet. Det er således fortsat udvikleren, der er adkomsthaver på de pågældende arealer. Dette har ikke nogen større betydning ift. den daglige drift og vedligeholdelse af arealerne, men af praktiske årsager bør det tilskødes til grundejerforeningen på et eller andet tidspunkt. Grundejerforeningen dækker et relativt lille område, og bl.a. derfor har det ikke været overvejet, at opdele foreningen i mindre enheder [Bilag 10]. Hvorvidt dette ændrer sig, når/hvis de to storparceller realiseres, må indtil videre forblive et åbent spørgsmål.

Udviklingen af området har overordnet set været profitabel, på trods af at projektet endnu ikke er fuldt realiseret. Den økonomiske model, hvor grundejerforeningen finansierede en lang række forhold, betød i sidste ende, at udvikleren opnåede mere profit end ellers muligt, i og med der ikke var behov for mellemfinansiering via banklån og lign. [Bilag 13]

Der eksisterer dog en lang række forhold, som bør undersøges mere uddybende, før der kan tages stilling til, om modellen er anvendelig i en lidt større skala. Dette har imidlertid ikke været formålet med casestudiet, hvor der i stedet har været fokuseret på nogle lidt mere atypiske opgaver for en grundejerforening; dette må i høj grad siges at være tilfældet her.

13.5 Opsamling

Forinden de to casestudier kunne gennemføres, blev der udarbejdet et undersøgelsesspørgsmål, som havde til formål at give casestudiet et klart fokus og en tydelig afgrænsning [Ramian 2007, s. 57]. Det udarbejdede undersøgelsesspørgsmål lød;

> *Hvilke forpligtelser skal nogle konkrete grundejerforeninger varetage, og hvordan har foreningsgrundlaget facilitereret dette?*

For at kunne besvare dette, er der blevet gennemført to casestudier, der har været meget forskellige; et helt bevidst valg, for at kunne undersøge problemstillingen i et bredt, dog fokuseret, perspektiv.

Ingen af de to områder er endnu helt færdigudviklede, og i begge tilfælde mangler der at blive solgt omkring 5 ejendomme. Dette er dog af mindre betydning, da grundejerforeningerne både har gennemført nogle indledningsvise opgaver, ligesom de pt. står overfor nogle mere permanente opgaver, angående drift og vedligeholdelse.

I begge tilfælde er det kun de overordnede arealer, der er blevet etableret til at starte med. Den nærmere indretning af disse har været op til den enkelte grundejerforening. Dette antages at være den typiske fremgangsmåde, hvor det bl.a. fremgik af interviewanalysen, at de interviewede planlæggere ikke aktivt gik ind og detailregulerede grundejerforeningens forpligtelser. Som det fremgik af afgørelsen MAD2004.401NKN, s. 58, er det nødvendigt, at udstrækningen af de nævnte fællesarealer og –anlæg er nærmere specificeret i lokalplanen, hvilket imidlertid også har været tilfældet i begge lokalplaner.

Hvad angår foreningernes opgaver vedr. drift og vedligehold, så indeholder ingen af de to foreningsgrundlag en nærmere angivelse af, hvad dette mere præcist indebærer. Dette må derimod fastlægges på anden vis af den enkelte grundejerforening – eksempelvis i en husorden. Dette kan være en ganske fornuftig fremgangsmåde, i og med det giver den enkelte grundejerforening mulighed for, at tilrette opgaverne ift. grundejernes (flertallets) faktiske ønsker.

De to cases viser desuden, hvor fleksible grundejerforeningsbestemmelserne kan være i en lokalplan, hvilket lokalplanen for Krybilyparken er et særligt godt eksempel på. I dette tilfælde var det således de samme lokalplanbestemmelser, der hjemlede foreningens finansiering af fællesarealer, infrastruktur, byggemodning, planudarbejdelse, mv., ligesom den har hjemlet de eksisterende forpligtelser i foreningen angående drift og vedligeholdelse. Bestemmelserne har således været de samme igennem hele forløbet.

Derimod har det været hensigtsmæssigt at ændre foreningsvedtægten undervejs. Samme forhold gør sig i øvrigt gældende ved Sønderlunden, blot i mindre tydelig grad. Det blev derfor konkluderet, at foreningsvedtægten kan udgøre et praktisk styringsinstrument, i tillæg til lokalplanen.

De to cases har givet et interessant indblik i grundejerforeningers muligheder for at etablere, drive og/eller vedligeholde diverse fællesarealer og anlæg. I forbindelse med de to casestudier er der blevet fremlagt en lang række forhold, som typisk vil gøre sig gældende for netop disse forpligtelser, men der ses ligeledes redegjort for forhold, som bestemt ikke er typiske. Mange af de forhold, der kunne udledes af interviewanalysen, fremgik også af de to casestudier. Dette er naturligvis ikke tilfældigt, da de bevidst er søgt fremhævet, men ikke desto mindre har det været interessant, at undersøge forholdenes betydning ift. nogle konkrete projekter. Uanset hvad så er det forventede resultat af casestudiet opnået. Dette var formuleret som: *"En forståelse for, hvordan etablering, drift og vedligehold rent faktisk fandt sted i nogle konkrete projekter. Et indblik i hvordan dette hænger sammen med foreningsgrundlaget/-intentionerne."* En sådan forståelse *er* opnået, selvom der selvfølgelig kan bygges videre herpå. Det kunne desuden være interessant, at udvide undersøgelsen til flere cases. Af omfangsmæssige årsager har dette imidlertid ikke været muligt.

Konklusion

Allerede i Indledningen af projektet blev det sandsynliggjort, at det ville være hensigtsmæssigt at opdele undersøgelsen af grundejerforeningsinstrumentet i to dele, omhandlende hhv. nogle teoretiske/juridiske og empiriske/praktiske problemstillinger. Denne opdeling fremgår ligeledes af den overordnede undersøgelsesstrategi, afsnit 2, og på den baggrund blev projektet derfor opdelt i to faser, kaldet hhv. FASE 1 og FASE 2.

Den initierende problemstilling udgjorde undersøgelsesrammen for FASE 1, og besvarelsen heraf fremgår af delkonklusionen, afsnit 9. I den forbindelse fremgik det bl.a., at diverse forhold vedrørende foreningens 'etablering, drift og vedligehold' ikke kunne belyses ud fra en teoretisk betragtning, hvorfor der i stedet måtte tages afsæt i en empirisk tilgangsvinkel. Problemfeltet for FASE 2 udsprang således af disse betragtninger, og det var på den baggrund, at nedenstående problemformulering blev udarbejdet:

Hvordan foregår det i praksis, når grundejerforeninger – på eget eller andres initiativ – etablerer, driver eller vedligeholder fællesarealer og fællesanlæg?

For at kunne besvare spørgsmålet, og som en afgrænsning af undersøgelsen, blev der udarbejdet tre underspørgsmål, der hver især vedrørte nogle forskellige aspekter i tilknytning til problemstillingen. De udarbejdede delspørgsmål var hhv.:

Kvantitativ undersøgelse

Hvad optages der bestemmelser om i de danske lokalplaner, hvad angår grundejerforeninger? - ikke mindst set ift. forhold som etablering, drift og vedligehold af fælles-områder.

Interview

Hvordan sikres rammerne, for at grundejerforeningen kan/skal udføre sine forpligtelser, hvad angår etableringen, driften og/eller vedligeholdelsen af et fællesområde?

Casestudie

Hvilke forpligtelser skal nogle konkrete grundejer-foreninger varetage, og hvordan har forenings-grundlaget faciliteret dette? Hvad var det faktiske forløb ift. projektrealiseringen?

Delspørgsmålene blev besvaret på baggrund af tre særskilte analyser; hhv. ved en kvantitativ analyse, en interviewanalyse og et multicasestudie, og de gennemførte analyser har samlet set bidraget til en øget forståelse af problemstillingen. I den forbindelse er det imidlertid værd at bemærke, at de skitserede forhold udspringer af et forholdsvist beskedent datagrundlag, hvorfor de fremførte pointer indtil videre må fremstå som værende aldeles kontekstuelle. Forventningen er dog, at hovedparten af de fremførte pointer vil kunne bekræftes ved et større empirisk studie. Som allerede nævnt har formålet ikke været at generalisere, men derimod at *forstå* nogle konkrete hændelser, som de rent faktisk fandt sted i forbindelse med nogle konkrete projekter. De gennemførte analyser har netop muliggjort dette, hvorfor det overordnede formål med de empiriske analyser således ses opfyldt.

FASE 2 har omhandlet en fokusering på nogle praktiske forhold, i tilknytning til grundejerforeningers *'etablering, drift og vedligeholdelse af diverse fællesarealer og –anlæg';* dette på baggrund af problemformuleringen. Med udgangspunkt heri har det været hensigtsmæssigt, af strukturelle hensyn, at dele konklusionen op i nogle forskellige dele. Først og fremmest ses der redegjort for diverse forhold vedr. foreningens *etablering*, derefter følger et afsnit omkring *drift og vedligeholdelse* og derudover fremgår nogle væsentlige pointer *i øvrigt*, af praktisk betydning for grundejerforeningsinstrumentets anvendelse. Slutteligt i konklusionen samles der op på nogle interessante forhold, som blev skitseret i Indledningen, vedr. *stat, marked og civilsamfund*.

Etablering

Af afsnit 11 og 12 fremgik det, at grundejerforeningers typiske opgaver vedrører driften og vedligeholdelsen af diverse fællesanlæg mv. Grundejerforeningen *kan* pålægges at udføre selve etableringen af arealet, men oftest vil det være udviklerens opgave. I sådanne tilfælde vil den specifikke udformning af arealerne dog som udgangspunkt være foreningens ansvar, jf. afsnit 12 og 13. Det udledes heraf, at grundejerforeningen ofte vil være involveret i fællesarealernes etablering, om ikke andet så i forhold til den endelige udformning af arealet. Årsagen hertil skal nok ses ift. selve formålet med en grundejerforening; *at kunne varetage en gruppe af grundejeres fælles interesser, af praktisk såvel retlig karakter*, jf. afsnit 4.3. Man vil derfor kunne argumentere for, at også grundejerforeningen vil være bedst tjent med, selv at foretage den specifikke indretning af fællesområderne - dette kunne eksempelvis vedrøre indretningen af en legeplads eller lignende. Denne fremgangsmåde blev ligeledes bekræftet i de to casestudier, hvor grundejerforeningerne i begge tilfælde var ansvarlige for den endelige etablering og udformning af arealerne – noget de dog endnu ikke har gennemført.

Som udgangspunkt er det altså ikke grundejerforeningerne, der etablerer de overordnede fællesarealer mv., men i nogle tilfælde udgør det imidlertid en reel opgave for foreningen - dette fremgik af samtlige analyser i FASE 2. Foruden selve etableringen kan foreningen desuden pålægges en række opgaver i øvrigt, hvilket ikke nødvendigvis er hjemlet igennem planlovens bestemmelser. I tilfælde hvor grundejerforeningen bliver etableret i forbindelse med udstykningen af et *nyt* område, vil man således kunne pålægge foreningen en række forpligtelser - gennem foreningsvedtægten eller andre dokumenter i øvrigt (servitutter eksempelvis). I den forbindelse blev det derfor anført, at vedtægten kan udgøre et praktisk styringsinstrument, i tillæg til lokalplanen, jf. afsnit 13. I tilfælde hvor området imidlertid *er* bebygget og lokalplanlagt, vil det ikke være muligt at pålægge foreningen yderligere forpligtelser, end hjemlet gennem lokalplanen, jf. afsnit 8.3.

Grundejerforeningen Krybilyparken er et eksempel på en forening, der blev pålagt en række atypiske opgavetyper, som ikke var hjemlet i lokalplanen. I dette tilfælde var de pågældende grundejere dog bekendte med opgaverne - det var så at sige, en del af pakken de købte - hvorfor fremgangsmåden var i overensstemmelse med de gældende regler. Eksemplet var interessant, i og med det derigennem blev eksemplificeret, hvilke opgaver en grundejerforening *også* kan pålægges at skulle varetage. På den baggrund synes listen af mulige opgaver nærmest uendelig.

Det er imidlertid ikke alle opgavetyper, en grundejerforening lovligt kan pålægges at varetage, og kommunen er da også forpligtet til at finansiere visse udgifter; et eksempel herpå kunne være den sociale infrastruktur i et område eller diverse offentlige anlæg (bl.a. offentlige veje). Uanset hvad vil der dog stadigvæk være en række tilbageværende opgaver, i tilknytning til etableringen af området, som udvikleren (og kommunen) lovligt vil kunne pålægge en grundejerforening at varetage. Disse *kan* være hjemlet i lokalplanen - eksempelvis i medfør i planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, 11, 12 og 13 - men som det fremgår, er dette er ikke altid tilfældet.

Drift og vedligehold

Det er således oftest udvikleren, der etablerer de pågældende anlæg, hvilket fremgik af afsnit 11 og 12, og derefter *bør* arealet blive tilskødet til grundejerforeningen. Grundejerforeningen kan desuden være direkte forpligtet til at tage skøde på arealet, hvilket imidlertid forudsætter, at arealet er i almindelig god stand, som nævnt i afsnit 8.4 og 12; det er netop dette, overdragelsesforretningen omhandler en vurdering af.

Tilsyneladende finder der både en overtagelsesforretning sted ved kommunale og private udstykninger. Såfremt arealet ikke er i en tilstrækkelig god stand, kan der derfor blive tale om en forhandlingssituation, jf. afsnit 12 og 13. Dette var eksempelvis tilfældet i Grundejerforeningen Sønderlunden, hvor det imidlertid endnu ikke fremgik, var resultatet heraf ville blive. I tilknytning hertil bemærkes kort, at afholdelsen af en overdragelsesforretning eller lignende måske ikke i alle tilfælde er direkte påkrævet, men ikke desto mindre vurderes det som værende en hensigtsmæssig fremgangsmåde.

De gennemførte analyser viste desuden, at foreningen opgaver angående drift og vedligehold, oftest ikke er nærmere specificerede i foreningsgrundlaget. Dette må derimod fastlægges på anden vis af den enkelte grundejerforening – eksempelvis i en husorden. Dette kan være en ganske fornuftig fremgangsmåde, i og med det giver den enkelte grundejerforening mulighed for at tilrette opgaverne ift. grundejernes (flertallets) faktiske ønsker. De overordnede bestemmelser i lokalplanen muliggør desuden, at foreningens opgaver kan udvikles over tid, uden at det bliver nødvendigt at tilpasse lokalplanbestemmelserne; som det fremgår flere steder (eks. jf. afsnit 8.1), kan dette være meget besværligt eller ligefrem umuligt. Ud fra den betragtning er kommunernes praksis på området derfor ganske hensigtsmæssig.

Andre væsentlige forhold, af praktisk betydning

De fleste lokalplaner indeholder bestemmelser om, hvornår grundejerforeningen skal oprettes, hvilket eksempelvis kan ske, når x antal/procent grunde er solgt eller bebygget, jf. afsnit 4.2.1 og 11. Kommunen kan imidlertid også fastlægge bestemmelser om, at det skal ske, når kommunen kræver det, jf. afsnit 11 og 12. Tidspunktet for foreningens oprettelse fastlægges typisk på baggrund af nogle standardbestemmelser, og i det hele taget synes den udbredte fremgangsmåde at være, at anvende de samme standardbestemmelser igen og igen. Ofte tilpasses formuleringerne de konkrete foreningsformål, men som det fremgik af afsnit 12, hænder det åbenbart, at de samme formuleringer anvendes i alle tilfælde – dette på trods af de ikke vil kunne håndhæves. En sådan fremgangsmåde er dog langt fra hensigtsmæssig, dette set fra samtlige de involverede parters synspunkt.

Kommunens rolle i forbindelse med oprettelsen af en grundejerforening består primært af, at de udarbejder plangrundlaget, ligesom de i nogle tilfælde er involveret i vedtægtsudarbejdelsen. Derudover vil der ofte være fastlagt krav om, at foreningsvedtægten (og senere ændringer i denne) skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ifølge flere interviewpersoner kan kommunens rolle i visse henseender karakteriseres som værende forholdsvis passiv, hvilket ligeledes fremgik af multicasestudiet. Som eksempel herpå kan nævnes, at kommunerne tilsyneladende blot udarbejder de overordnede rammer for foreningen, hvorefter de ikke længere vil være involveret i foreningsforholdet. Dette kan bl.a. resultere i, at arealet ikke bliver tilskødet foreningen, hvilket også kan være uhensigtsmæssigt for kommunen. Det blev derfor anbefalet, at kommunen, hvis de vælger at oprette en grundejerforening, rent faktisk også sikrer sig, at foreningsformålet/-intentionerne realiseres. Kommunerne er i besiddelse af en række tvangsmidler, som bl.a. kan sikre en grundejerforenings varetagelse af diverse opgaver. Anvendelsen af sådanne midler 'forpligter' imidlertid også kommunerne, til at sikre at foreningen fungerer efter hensigten.

I nogle situationer kan det være hensigtsmæssigt at foretage en eller anden form for opdeling – i individuelle foreninger, i specialiserede foreninger/laug og/eller i overordnede og underordnede foreninger – dette afhænger af det konkrete tilfælde, jf. afsnit 12. En sådan opdeling kan både være løsningen på, men også årsagen til, diverse praktiske problemstillinger. De eventuelle konsekvenser ved en sådan opdeling bør derfor overvejes nøje.

I afsnit 11 fremgik det, at diverse lokalplanbestemmelser om grundejerforeninger ofte kombineres med ibrugtagningsbetingelser, hvilket kan være hensigtsmæssigt, for derved at sikre at fællesområderne rent faktisk bliver realiseret. I FASE 1 blev der imidlertid stillet spørgsmålstegn ved, om anvendelsen af sådanne ibrugtagningsbetingelser overhovedet var mulig, hvilket der dog blev argumenteret for. I den forbindelse blev bl.a. der skelnet mellem ibrugtagning*stilladelser* hhv. *-betingelser*. Derudover blev det undersøgt, om problemstillingen eventuelt gjorde sig gældende i praksis, men ingen af de interviewede var dog bekendte med nogle dertil knyttede problemstillinger. Umiddelbart gør den påståede problemstilling sig altså heller ikke gældende i praksis. Opsummeret kan det derfor konkluderes, at det efter alt at dømme fortsat vil være muligt at optage ibrugtagningsbetingelser i en lokalplan, uanset ændringen af byggeloven.

Stat, marked og civilsamfund

Disse tre begreber udgør de overordnede sektorer i samfundet, og grundejerforeningsbegrebet kan således også betragtes ud fra denne tankegang. På den baggrund kan der argumenteres for, at det er staten (dvs. kommunerne), der udarbejder de overordnede rammer for foreningerne, som så står for den praktiske udførelse heraf; dvs. et samspil mellem stat og civilsamfund.

Med det udgangspunkt kunne man derfor antage, at grundejerforeningsinstrumentet blev anvendt til at detailregulere en lang række forhold, som ellers havde været pålagt det offentlige at varetage; at kommunerne så at sige 'forlængede' lokalplankompetencen over i en grundejerforeningsvedtægt. Det er således også nogle af de pointer, som MzKenzie ses citeret for i *Indledningen*; eksempelvis benævnt "double taxation". [McKenzie 2005, s. 30]

De gennemførte analyser har imidlertid vist, at kommunerne rent faktisk giver grundejerforeningerne relativt vide rammer, hvad angår indholdet i foreningsgrundlaget. Derudover er det blevet sandsynliggjort, at foreningerne umiddelbart ikke pålægges flere forpligtelser end højest nødvendigt; dette på trods af, at kommunerne ofte ville kunne gøre det.

Ifølge MzKenzie er der som nævnt to hovedårsager til grundejerforeningers massive udbredelse; hhv. økonomi og behov. [McKenzie 2005, s. 30] Hvad angår førstnævnte, så er der ingen tvivl om, at *økonomien* spiller en helt afgørende rolle, og det vil da også typisk være ud fra nogle økonomiske betragtninger, at en grundejerforening oprettes til at starte med; for at varetage nogle forpligtelser af økonomisk karakter. Det fremgår imidlertid også af de gennemførte analyser, at *behovet* ligeledes tillægges en væsentlig betydning. Foruden de førnævnte vide rammer for foreningsforholdet, er det bl.a. gjort gældende, at kommunerne tilsyneladende nødigt blander sig i den praktiske udførelse af forpligtelserne. De mere detaljerede / materielle forhold fastlægges derfor ofte af foreningen selv, i en husorden eksempelvis. Med det udgangspunkt kan man derfor argumentere for, at kommunerne rent faktisk faciliterer noget selvforvaltning i de enkelte boligområder.

På trods af at der eksisterer visse uhensigtsmæssigheder ved grundejerforeningsinstrumentet - for alle parter[46] - så er der ingen tvivl om, at der også eksisterer en lang række fordele. Sidstnævnte må da også betragtes som selve årsagen til grundejerforeningernes massive udbredelse og anvendelse i planlægningen. Der er således heller ikke noget der tyder på, at omfanget vil aftage de kommende år – måske snarere tværtimod.

[46] Fra kommunens synspunkt kunne dette eksempelvis vedrøre de i afsnit 6, 7 og 8 nævnte begrænsninger vedr. stiftelsesgrundlaget, og fra grundejernes synspunkt skyldes det primært nogle økonomiske betragtninger.

LITTERATURLISTE

Andersen 2006 — *Den Skinbarlige Virkelighed – om vidensproduktion indenfor samfundsvidenskaberne*
3. udg. Forlaget Samfundslitteratur.

Andersen & Christensen 1979 — *Kommuneplanloven med kommentarer*
2. udg. Juristforbundets Forlag.

Andersen & Christensen 1989 — *Kommuneplanloven med kommentarer*
3. udg. Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Assens Kommune 2008 — *Lokalplan nr. 4-101 for et område til boligformål i Brylle*

Aunsborg *et al.* 1995 — *Lokalplanlægning i Danmark. 1. delrapport: Design*
Af Aunsborg, Enemark og Greiffenberg, Aalborg Universitet.

Aunsborg *et al.* 2011 — *ABC-modellen*
Af Aunsborg, Christensen, Schrøder og Hvingel, Aalborg Universitet

Boeck 2002 — *Lov om planlægning: kommenteret af Anne Birthe Boeck.*
2 udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Christensen & Sørensen 2013 — *Grundejerforeninger og lokalplaner* (udkast til artikel)
Aalborg Universitet. Vedlagt som Bilag 1

Clausen 1995 — *Lokalplaner og grundejerforeninger – en undersøgelse af foreninger med dispensationsbemyndigelse*
Et afgangsprojekt ved landinspektøruddannelsen

Dansk Byplanlaboratorium 1973 — *Deklarationsbestemmelser for haveboligområder (villaservitutter)*
Dansk Byplanlaboratoriums Skriftserie nr. 5, 1973

Evald 2009 — *At tænke juridisk*
3. udg. Nyt Juridisk Forlag

Grundejerforeningen Sønderlunden 2012 — *Vedtægter*
http://www.soenderlunden.dk/Vedtaegter%202013.pdf [03.06.13]

Hasselbalch 2011 — *Foreningsret*
4. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Knieling & Othengrafen 2009 — *Planning Cultures in Europe: Decoding Cultural Phenomena in Urban and Regional Planning.*
Ashgate Publishing.

Kolding Kommune 2005 — *Lokalplan 0716-11. Ved Egtved Alle - et boligområde nær Sønderholmsvej.*

Kolding Kommune 2010 — *Lokalplan 0716-12. Sønderlunden i Bramdrup – et boligområde*

Kvale & Brinkmann 2008 — *Interview. Introduktion til et håndværk*
2. udg. Hans Reitzels Forlag.

McKenzie 2005 — *Planning Through Residential Clubs: Homeowners' Associations*
Institute of Economic Affairs. Blackwell Publishing,

Miljøministeriet 2009 — *Vejledning om lokalplanlægning. Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning.*
Udarbejdet af Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen, i samarbejde med AP Byplanrådgivning

Olsen & Pedersen 2011 — *Problemorienteret projektarbejde - en værktøjsbog*
3. udgave, 6. oplag. Roskilde Universitetsforlag, 2003

Oppenheim 1984 — *Det er Deres ret og pligt*
Penge og privatøkonomi. 1984, nr. 8. s. 26

Planstyrelsen 1983 — *Vejledning i kommuneplanlægning nr. 7. Grundejerforeninger og lokalplanlægning*

Post 2012 — *Lokalplanlægning i Danmark 2009-2011. Sammenfattende rapport*
Arne Post og Dansk Byplanlaboratorium.

Post *et al.* 2010 — *Lokalplanlægning i Danmark 2009-2011. 1. delrapport*
Post, Hvingel og Møller.

Ramian 2007 — *Casestudiet i praksis*
1. udg. Forlaget Academíca.

Robson 2002 — *Real World Research*
2. udg. Blackwell Publishers.

Tegner 2013 — Planloven med kommentarer
1. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Vogter 2001 — *Forvaltningsloven med kommentarer*
3 udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Yin 2003 — *Case Study Research. Design and Methods*
3. udg. Sage Publications.

Love, bekendtgørelser, vejledninger, mv.

BR10	*Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10)* BEK nr 810 af 28/06/2010
Byggeloven	*Bekendtgørelse af byggeloven* LBK nr 1185 af 14/10/2010
Danske Lov	*Kong Christian Den Femtis Danske Lov* Digital udgave (excl. noter) ved Bjørn Andersen. http://bjoerna.dk/DL-1683-internet.pdf [03.06.13]
Den kommente-rede Planlov	*Lovbekendtgørelse 2009-09-24 nr. 937 om planlægning* LBKG2009937 Udgivet af Karnov Group Denmark A/S
Forvaltningsloven	*Bekendtgørelse af forvaltningsloven* LBK nr 988 af 09/10/2012
Folketingstidende	*Diverse årgange* Rekvireret ved Syddansk Universitetsbibliotek
Grundloven	*Danmarks Riges Grundlov* LOV nr 169 af 05/06/1953
Kommuneplan-loven	*Lov om kommuneplanlægning* LOV nr. 287 af 26.6.1975
LOV nr. 440 af 10/06/2003	*Lov om ændring af lov om planlægning (Byomdannelse)* LOV nr. 440 af 10/06/2003
Lovforslag 2002/1 LSF 103	*Forslag til lov om ændring af lov om planlægning. (Byomdan-nelse)*
Planloven	*Bekendtgørelse af lov om planlægning* LBK nr 937 af 24/09/2009
Privatvejsloven	*Lov om private fællesveje* LOV nr 1537 af 21/12/2010
Vejbidragsloven	*Bekendtgørelse af lov om grundejerbidrag til offentlige veje* LBK nr 1104 af 16/09/2010
Vejledning om planloven 1996	*Vejledning om planloven* VEJ nr 187 af 14/11/1996

Afgørelser, domme, mv.

KFE	KFE2005.269
	KFE2010.174
	KFE2011.226
MAD	MAD2004.401NKN
	MAD2012.1034NMK
Natur- og Miljøklagenævnet	NKN-33-03279. Vedlagt som Bilag 17
	NKO49/1994
	NKO57/1995
UfR	U.1955.409H
	U.1962.621B
	U.1980.306Ø
	U.1989.364Ø
	U.2003.763Ø

BILAGSOVERSIGT

Følgende bilag er at finde på den vedlagte CD:

Bilag 1 *Grundejerforeninger og lokalplaner*
En artikel af Christensen & Sørensen, Aalborg Universitet

Bilag 2 *Lokalplandatabasen*
Af Aunsborg *et al.*, Aalborg Universitet

Bilag 3 *Statistik angående lokalplandatabasen*
Et Excelark, udarbejdet af undertegnede

Bilag 4 *Spørgeskemaundersøgelsen*
Udarbejdet af Christensen & Sørensen, Aalborg Universitet, ifm. artiklen 'Grundejerforeninger og lokalplaner' (Bilag 1)

Bilag 5 *Interviewguide – Nellemann og Bjørnkjær*

Bilag 6 *Interviewguide – Kolding Kommune*

Bilag 7 *Interviewguide – Hvenegaard & Jens Bo*

Bilag 8 *Transskriberet interview – Nellemann og Bjørnkjær*

Bilag 9 *Transskriberet interview – Kolding Kommune*

Bilag 10 *Transskriberet interview – Hvenegaard & Jens Bo*

Bilag 11 *Fraselager for lokalplaner*
Udarbejdet af Kolding Kommune.
Venligst udleveret af Signe Beck.

Bilag 12 *Transskriberet interview – Erik Mikkelsen*
Grundejerforeningen Sønderlunden

***Bilag* 13** *9. semesterprojekt*
"Ejendomsværdispring i en byudviklingskontekst
- en undersøgelse af planlægningens indvirkning herpå"
Udarbejdet af undertegnede

***Bilag* 14** *Oprindelige vedtægter for Grundejerforeningen Krybilyparken*

***Bilag* 15** *Nuværende vedtægter for Grundejerforeningen Krybilyparken*

***Bilag* 16** *Købsaftale vedr. Grundejerforeningen Krybilyparken*

***Bilag* 17** *NKN-33-03279*
En uudgivet afgørelse fra Naturklagenævnet. Venligst udleveret af Henny Jakobsgaard, Natur- og Miljøklagenævnet