

Line Herbst
Advokat (L)

Jens Thoregaard
Advokat (H)
Autoriseret bobestyrer

Mikkel Wrang
Advokat

Steen Hermann Thomsen
Advokat (L)

Morten Thoregaard
Ejendomsmægler

Grundejerforeningen Gyldenstens Vænge Nord
C/O: Inge Bastkær Rasmussen
Gyldenstens Vænge 137
3600 Frederikssund
Att.: Peter Foskjær

Frederikssund
13. oktober 2022

Sagsnr.
24-101178

Sekretær
Tine Mørkeberg Videbæk
Direkte tlf. 47 36 00 35
E-mail: tmv@htl.dk

NOTAT: Afklaring af vedtægtsmæssige forhold

Bestyrelsen har stillet en række spørgsmål, som hermed besvares:

- 1) Har generalforsamlingen indenfor de nuværende vedtægter myndighed til at vedtage mulighed for at etablering af ladestandere på fælles parkeringsområde?
Hvis nej. Kan en vedtægtsændring efter gældende regler i vores vedtægter om vedtægtsændring "lovliggøre" beslutningen. Hvordan skal spørgsmålet udmøntes så det bliver juridisk korrekt? Og hvad vil det kræve at ændre/hvilken type afstemning vil i så fald være korrekt at afholde?

Af formålsparagraffen i foreningens vedtægter § 3, stk. 1 følger:

*"Grundejerforeningens formål er at eje, drive og vedligeholde fællesarealer, veje, stier og parke-
ringsarealer, herunder ledninger og installationer i jord, inden for grundejerforeningsområdet og i øvrigt som foreskrevet i Lokalplan nr. 100.*

*I det omfang carporte og parkeringspladser, hvortil grundejerforeningens medlemmer tillægges
eksklusiv brugsret, opføres på grundejerforeningens areal, påhviler ren- og vedligeholdelse samt istandsættelse heraf de medlemmer, der har brugsretten til carporte/parkeringspladserne."*

Det vil sige at det ligger indenfor grundejerforeningen at beskæftige sig med parkeringsarealer, herunder ladestandere eftersom det falder under ledninger og installationer i jorden, samt at der er mulighed for at give medlemmer en eksklusiv brugsret hertil.

- 2) Hvis der ansøges om opførsel af carport, vil der så være noget til hindre for opførsel af en el ladestander i carporten? Det ligger indforstået at boligejere, kun kan ansøge om en byggetilladelse pr matrikel. Bilag 4. §7.

Det vil der ikke været noget til hindre for.

- 3) Beslutning om eksklusiv brugsret jf. vores vedtægter bilag 2 stk 1 - kan det besluttet ved simpelt flertal på en generalforsamling?

Eftersom der intet sted i vedtægterne er anført øvrige krav, så vil eksklusiv brugsret kunne tildeles medlemmer ved simpelt flertal på en generalforsamling.

- 4) Vil det påvirke bebyggelsesretten, hvis der anvises en plads på fællesparkeringen til etablering af ladestander eller en carport.
- a) Når man ikke har brugsret?
 - b) Når man har brugsret (ikke vedtaget)?

Opførsel af en carport på grundejerforeningens matrikel vil ikke påvirke bebyggelsesretten på medlemmets egen matrikel.

- 5) Bestyrelsens kompetence: Når Generalforsamlingen har truffet beslutning, er det da bestyrelsens opgave at administrere indenfor den ramme jf. vedtægterne §3? Bliver grundejerforeningen således synonym for bestyrelsen i vedtægterne.

Generalforsamlingen kan efter godt befindende delegere kompetencer til bestyrelsen.

- 6) Hvilke tvister og usikkerheder kan opstå forsikringsmæssigt hvis en grundejer får tilladelse til opførelse af ladestander på fællesareal/parkering – hvis der ikke følger eksklusiv brugsret til pladsen med? Og hvis der følger eksklusiv brugsret med?

Der vurderes ikke at være forsikringsmæssige implikationer afhængig om der er eksklusiv brugsret eller ej. Forsikringsforholdene for ladestanderne bør afklares i øvrigt afklares individuelt mellem medlemmet og medlemmets forsikringsselskab.

- 7) Er der risiko for at grundejerforeningen hæfter for evt. skader, mislighold ved en sådan konstellation?

Det eneste scenarie der kan forestilles er umiddelbart såfremt et medlems ejendom gik på tvangsauktion og køberen ikke ønsker at overtage rettigheder og pligter i forhold til en allerede opført ladestander.

- 8) Grundejerforeningens forsikring er via Parcelhusejernes landsforening – som vi har adspurgt om en vurdering. Deres svar er at ladestanderne normalt ikke ligger indenfor en grundejerforenings normale vedtægter. Hvordan er vi stillet, hvis vi har overset noget og får brug for forsikringen? Kan vi regne med at være dækket ved et eventuelt erstatningskrav?

PL anlægger en meget forsigtig fortolkning af grundejerforeningens formålsparagraf, som jeg jf. spm. 1, i sidste ende vil det være op til domstolene at foretage denne vurdering. Såfremt I træffer en beslutning om at tillade anlæggelse af ladestander m.v. må personer, som måtte være uenig her i anlægge en retssag og så vil I få en afgørelse fra retten. Hertil vil der naturligvis være procesomkostninger.

- 9) Overtræder vi vedtægter og vores kompetencer ved at der på generalforsamlingen er stemt for at rækkehusene har eksklusiv råderet over affaldsskurene?

I forhold til formålsparagraffen står følgende anført i § 3, stk. 1: "Grundejerforeningens formål er at eje, drive og vedligeholde fællesarealer, veje, stier og parkeringsarealer"

Det synes umiddelbart at ligge indenfor at drive fællesarealerne at generalforsamlingen fastlægger hvordan grundejerforeningens affaldsskure benyttes.

- 10) Overtræder vi vedtægter/kompetence ved efterfølgende (på samme generalforsamling) at beslutte at der må stå 2 ud af i alt 4 spande for hvert rækkehus? Og den deraf afledte konsekvens at der skal findes anden løsning til de sidste 2 spande?

Der synes ikke at være noget brud på vedtægterne i forhold til at træffe denne beslutning. Det virker uproblematisk og sædvanligt at det besluttet at affaldsspandene for nogle af medlemmer ikke må opbevares på grundejerforeningens fællesarealer.

Mikkel Wrang
Advokat