

Retten i Holbæk



Advokat Christina Mattie Aagaard  
Advoship Advokatanpartsselskab  
Ryvangs Allé 44  
2900 Hellerup

Retsafdelingen  
Domhusstræde 1  
4300 Holbæk  
Telefon 99 68 66 60

ret.hbk@domstol.dk  
Åbent 8.30 - 15.00  
SE 29 20 69 10

[www.domstol.dk/holbaek](http://www.domstol.dk/holbaek)

Sagsnr.BS 7-171/2016  
Deres j.nr.5207

**Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm mod  
Hanne Frederiksen m.fl.**

den 7. april 2017

Retten sender udskrift af dombogen.

Med venlig hilsen

Ann-Britt Belisario



Retten i Holbæk



**Udskrift af dombogen**

**DOM**

Afsagt den 7. april 2017 i sag nr. BS 7-171/2016:

Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm

Kirsten Laage-Petersen

Slotsherrensvej 30

2720 Vanløse

mod

Hanne Frederiksen

Hedevænget 6, 1. th.

4000 Roskilde

og

Søren Juul Frederiksen

Hedevænget 6, 1. th.

4000 Roskilde

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Denne sag, der er anlagt den 19. februar 2016, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt de sagsøgte, Hanne og Søren Frederiksen er forpligtiget til at være medlemmer af Grundejerforeningen Ågård, og bidrage til betaling for Petesvejs vedligeholdelse.

Sagsøgeren, Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm, har nedlagt påstand om, at de sagsøgte, Hanne Frederiksen og Søren Juul Frederiksen tilpligtes at betale 3.200,00 kr. med tillæg af procesrente fra 1. december 2016.

Sagsøgeren, Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm, har subsidiært nedlagt påstand om, at sagsøgte, Hanne og Søren Frederiksen, tilpligtes at betale 866,76 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøgeren, Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Hanne og Søren Frederiksen, tilpligtes at anerkende, at være forpligtet til at være medlem af Grundejerforeningen Ågård.

Sagsøgte, Hanne Frederiksen og Søren Juul Frederiksen, har nedlagt påstand om frifindelse.

**Oplysningerne i sagen**

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retspleje-

SI0061406-801-S101-K194-134-01-M006-D35

Side 2/9

lovens § 218 a, stk. 2.

Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm har blandt andet som hovedopgave at vedligeholde de private fællesveje, som deres medlemmers sommerhusejendomme ligger op til, og som medlemmerne og andre sommerhusejere benytter ved færdsel til og fra sommerhusene. På flere sommerhusejendomme i området, er der tingslyst servitutter, som påbyder grundejeren medlemskab af den lokale grundejerforening, og ved sin betaling af medlemsgebyret at deltage i betaling af vedligeholdelsesudgifterne.

Hanne og Søren Frederiksen ejer et sommerhus beliggende, Petersvej 5A, 4573 Højby. Petersvej vedligeholdes på hele sin strækning af Grundejerforeningen Ågård. Det følger af foreningens vedtægter § 2, at foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser som helhed, herunder veje, vandløb, diger og fælles arealer samt disses vedligeholdelse.

Det følger af tingbogsattesten, at der ingen servitutter er på ejendommen.

Det følger af mail af 3. november 2016 fra landinspektørkontoret ved Kia Nielsen blandt andet:

"...

Petersvej består bl.a. af matr.nr. 1bcr, som iflg. tingbogen ejes af Boet efter Jens Lindhold. Resten af Petersvej ejes tilsyneladende af grundejerforeningen.

Matr. nr. 1anø og 1apx er vej- og fællesarealer, som ejes af grundejerforeningen Ågård..."

Det følger af mail af 10. november 2016 fra landinspektør Kia Nielsen blandt andet:

"...

Ja, nr. 5A ligger på den del af Petersvej, som ejes af Grundejerforeningen Ågården og den skiller ud for nr. 5B..."

Det følger af mail af 23. februar 2016 fra Johannes Heyer, Trafikteamet Odsherred Kommune blandt andet:

"...

Sommerhusområder, der bl.a. fremgår af kommuneplanen samt findes på <http://netkort.odsherred.dk/spatialmap?> forvaltes bl.a. efter bestemmelserne i privatvejslovens afsnit III om private fællesveje i byer og bymæssige områder.

STD061446-801-SD10-K194-1-EL01-M09-0114

Side 3/9

Dette følger af § 3, stk. 1, hvorefter loven §§ 25-86 (dvs. byreglerne) bl.a. finder anvendelse i de områder, der efter lov om planlægning er beliggende i et sommerhusområde.

...

Denne bestemmelse er ny. I henhold til de tidligere privatvejslove og frem til den nye vejlovs ikrafttræden d. 01.07.2015 var det op til den enkelte kommunalbestyrelse at bestemme, hvorvidt det var landreglerne eller byreglerne, der skulle anvendes i sommerhusområder....og her bestemte både den tidl. Dragsholm Kommune, den tidl. Nykøbing-Rørvig Kommune og den tidl. Trundholm Kommune sig for, at byreglerne skulle anvendes..."

### **Forklaringer**

Søren Juul Frederiksen har forklaret, at han har købt sommerhuset sammen med Hanne i 2010. Købet var privat, så de havde ikke bistand fra advokat. De har tidligere foretaget flere ejendomshandler, så de vidste, hvad der skulle gøres. Der var ikke tinglyst krav om medlemskab af grundejerforening. Det fremgik ikke af tingbogen, hvilket ejendomsmægleren bekræftede. Vejen er en grusvej, og de har selv stået for vedligeholdelse af denne to gange om året. De fik henvendelser fra grundejerforeningen. Da de byggede, kom der flere personer og henvendte sig fra foreningen. De ville gerne fortælle om, hvad de ville få ud af et medlemskab af grundejerforeningen. Det eneste de ville få ud af det var, at få lavet vejen. Deres å var ikke en del af grundejerforeningens areal. De er forsøgt indmeldt hvert år. Der har været sendt opkrævninger, og de fik en gang en rykker. De har fået opkrævninger hvert år på 800 kr. for kontingent. En af opkrævningerne har været en faktura på vejbidrag. De vedligeholder hele vejen ud for deres matrikel. Grundejerne skal vedligeholde ud for deres matrikel. Det kan godt være, at der er steder på vejen, hvor der ikke er matrikler.

### **Parternes synspunkter**

Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 27. januar 2017, hvoraf det fremgår:

"Petersvej, hvor sagsøgte sommerhus med tilhørende grund er beliggende, er ejet af Grundejerforeningen Ågård og vedligeholdes alene af denne. Medlemmerne af grundejerforeningen betaler et årligt medlemsgebyr, der hovedsageligt går til vedligeholdelse af de private fællesveje, som hører under grundejerforeningen.

SD06(446-86)-S121-K194-131E01-M09-019

Side 4/9

Det gøres herefter gældende,

at ejeren af Petersvej 5A (sagsøgte) er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen på forlangende af grundejerforeningen, som ejer vejen.

Det gøres endvidere gældende,

at sagsøger anvender en privat vej og dermed er forpligtet til selv at undersøge disse forhold nærmere, og

at servitutterne er tinglyst på vejarealet og dermed er offentligt tilgængeligt.

I henhold til retspraksis er det klart, at grundejerforeningen kan kræve vejbidrag fra de medlemsforpligtigede til vedligeholdelse af alle grundejerforeningens veje jf. U. 1956.268H., U 1951.226Ø, U 1966.3646 Ø og U 1965.600 B.

Det gøres yderligere gældende,

at det efter ligestillingsprincippet i foreningsretten følger, at alle skal bidrage lige meget, hvorfor sagsøgte er pligtig til at betale fuldt kontingent for 2012, 2013, 2014 og 2015, samt fremadrettet.

Subsidiært gøres det gældende,

at sagsøgte er forpligtet til at betale vejbidrag for 2012, 2013, 2014 og 2015. ”

Søren Juul Frederiksen og Hanne Frederiksen har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 21. februar 2017, hvoraf det fremgår:

”at sagsøgte ikke er omfattet af privatvejslovens afsnit II, men privatvejslovens afsnit III,

at sagsøgte ikke de pågældende år har modtaget opkrævninger på nogen af de beløb, der er nævnt i stævningen,

at sagsøgte ikke er pligtig at være medlem af nogen grundejerforening,

at sagsøgte ikke er pligtig at være med i en eventuel vejforening,

SFD061446-801-S135-R194-1-11-01-AM03-1119

Side 5/9

- at sagsøgte grund ligger på Petersvej, som hører under private fællesveje i byer og bymæssige områder, jf. bilag A og B,
- at veje i sommerhusområderne forvaltes efter bestemmelserne i privatvejslovens afsnit III om private fællesveje i byer og bymæssige områder,
- at det ifølge lov om private fællesvejes afsnit III § 44 er ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, der skal holde vejen i god og forsvarlig stand i henhold til færdsdens art og omfang,
- at dette underbygges af bilag D, hvoraf fremgår, "*normalt vedligeholder grundejerne vejen ud for egen ejendom.*"
- at sagsøgte har vedligeholdt vejen ud for egen ejendom lige siden de overtog grunden i 2011, og selv har afholdt udgifterne hertil,
- at sagsøgte godt var klar over, at det var noget man selv skulle sørge for, når man ikke var med i en grundejerforening,
- at sagsøgte således har overholdt sine forpligtelser til vedligeholdelse af veje,
- at sagsøgte næsten hvert år har modtaget en faktura på kr. 800,00 til kontingent til grundejerforeningen til trods for, at sagsøgte gentagne gange har meddelt grundejerforeningen, at man ikke er medlem heraf,
- at fakturaen efterfølgende er blevet trukket tilbage mundtligt pr. telefon,
- at sagsøgte i 2013 igen blev opfordret til at blive medlem af grundejerforeningen,
- at sagsøgte sammen med naboen takkede nej til at blive medlem,
- at der i den forbindelse ikke blev nævnt noget om, at der var mulighed for delmedlemskab,
- at den eneste regning, som sagsøgte har modtaget på vejafgift, er fra 2013, hvor beløbet er under det halve af, hvad man tidligere har modtaget i opkrævning for grundejerforeningen,
- at sagsøgte tidligere har anmodet om at få tilsendt vedtægter, regnskaber, indkaldelse til generalforsamling, og referat af

STD001446-801-NT15KR194-13-101-AM09-D19

Side 6/9

- generalforsamling med henblik på at vurdere, om der var mulighed for et eventuelt delmedlemskab svarende til et medlemskab af et vejlaug,
- at sagsøgte imidlertid kun har modtaget vedtægter og dele af regnskaber og ikke referater af generalforsamlinger,
- at vedtægterne efter sagsøgtes opfattelse ikke giver mulighed for et delmedlemskab,
- at sagsøger under alle omstændigheder ikke har mulighed for at sende regninger ud til ikke-medlemmer,
- at det er sagsøgtes opfattelse, at den del af Petersvej, hvor sagsøgtes grund ligger ud til, ikke er en del af grundejerforeningen og ikke skal vedligeholdes af grundejerforeningen,
- at landinspektørens oplysninger, jf. sagsøgers processkrift I, ikke ændrer herved,
- at der er stor tvivl om sagsøgtes ejendoms reelle placering,
- at denne tvivl bør komme sagsøgte til gavn,
- at det er ejerne af de ejendomme, der grænser op til en privat fællesvej, der står for vedligeholdelsen efter reglerne om private fællesveje i byområder,
- at sagsøgte har opfyldt denne forpligtelse,
- at sagsøger ikke har dokumenteret, at sagsøgte eventuelt ikke skulle have opfyldt denne forpligtelse,
- at sagsøgte kun er omfattet af en pligt til at vedligeholde vejen ud for egen ejendom, hvilket man har gjort,
- at der er tale om privat fællesvej i byområde og ikke en privat fællesvej på landet,
- at kommunalbestyrelsen i henhold til lov om private fællesveje, der udgør en færdselsmæssig enhed, i særlige tilfælde skal udføre arbejder som samlet arbejde, og at udgifterne ved det pågældende arbejde fordeles mellem samtlige bidragspligtige,
- at kommunalbestyrelsen netop ikke har bestemt disse forhold i nærværende sag,

S11061446-501-S191-K194-F3-1-01-AM09-BES



Side 7/9

- at lov om private fællesveje § 51 kun er aktuel, hvis kommunalbestyrelsen har bestemt, at arbejdet istandsættes ved et samlet arbejde, og at kommunalbestyrelsen fordeler udgifter,
- at det er kommunalbestyrelsen – hvis der ikke opnås enighed mellem grundejerne om en ugiftsfordeling – der er vejmyndighed, og ikke grundejerforeningen,
- at en del af sagsøgers krav er forældet,
- at ligestillingsprincippet i foreningsretten ikke kan anvendes i nærværende sag, idet de afgørende principper for nærværende sag er lov om private fællesveje i byområder, som indeholder klare og entydige regler for, hvordan vedligeholdelse af veje skal betales og eventuelt fordeles,
- at de i sagen omhandlede servitutter, som påberåbes af sagsøger, ikke er tinglyst på sagsøgtens ejendomme men er i 1961 øjensynligt lyst på 167 andre ejendomme i området,
- at det således kun kan være de ejendomme, der er udstykket efter servitутten/deklarationen er tinglyst, der kan være berørt af denne,
- at der således må være en grund til, at servitутten ikke er lyst på sagsøgtens ejendom, da den blev lyst på de andre ejendomme,
- at sagsøger tidligere har anerkendt, at sagsøgte ikke er pligtig at være medlem af grundejerforeningen,
- at sagsøgte ikke er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen på forlangende af grundejerforeningen,
- at sagsøgte ikke er forpligtet til at betale vejbidrag for 2012, 2013, 2014 og 2015,
- at en eventuel forpligtelse til at være medlem af grundejerforeningen og til at betale vejbidrag under alle omstændigheder kun kan gælde for fremtiden. ”

### Rettens begrundelse og afgørelse

Efter bevisførelsen finder retten, at Sammenslutningen af grundejerforeninger

STD061446-501-SD10K094-13-01-M09-033

Side 8/9

i Trundholm ikke har bevist eller dokumenteret, at det følger af servitutbestemmelse eller planlov, at grundejeren til ejendommen Petersvej 5A, Højby, matrikel 1bfm, har pligt til medlemskab af en grundejerforening. Retten finder herefter Søren og Hanne Frederiksens for at anerkende, at de som ejere af Petersvej 5A er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen, som ejer vejen.

Det følger af mail af 23. februar 2016 fra Johannes Heyer, Trafikteamet Ods herred Kommune, at sommerhusområdet forvaltes efter lov om private fællesveje afsnit III.

Det følger af lov om private fællesveje § 44, at ejerne af de ejendomme der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdsels art og omfang. Retten finder, at der er tale om en samlet forpligtigelse til vedligeholdelse af vejen og ikke alene vedligeholdelse af den del af vejen, der ligger ud for egen matrikel, men også den øvrige del af vejen som benyttes ved færdsel til og fra egen matrikel. Efter bevisførelsen finder retten herefter, at Søren og Hanne Frederiksen ikke har løftet bevisbyrden for, at de i tilstrækkeligt omfang har holdt vejen i god og forsvarlig stand i forhold til deres færdsels art og omfang.

Retten finder herefter, at Hanne og Søren Frederiksen er forpligtet til at betale bidrag til vedligeholdelse af vejen. Retten finder ikke grundlag for tilsidesættelse af Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholms opgørelse af skyldigt forfaldent vejbidrag til 866,72 kr., udfra en ligelig fordeling mellem grundejerne. Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholms subsidiære betalingspåstand tages herefter til følge.

Efter sagens karakter og udfald, hvorefter hver part for en del taber og for en del vinder sagn, betaler ingen af parterne sagsomkostninger til modparten, jf. retsplejelovens § 313, stk. 1.

#### **Thi kendes for ret:**

Inden 14 dage skal Hanne Frederiksen og Søren Juul Frederiksen til Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Trundholm betale 866,76 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Hanne Frederiksen og Søren Juul Frederiksen frifindes for at anerkende medlemskab af Grundejerforeningen Ågård.

Sagens omkostninger hæves.

Ann-Britt Belisario

STD061446(S0).S101.R194-1-1-01.A000/D18

**Side 9/9**

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Holbæk, den 11. april 2017.

Anne-Mette Bøg Martinsen, kontorfuldmægtig

5FD061446801N133K19413101M09-019

