

MRF 2022.311

Planklagenævnets afgørelse af 11. november 2022, j.nr. 22/07611

Ophævet og hjemvist kommunes afslag på godkendelse af en grundejerforenings vedtægter efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, da kommunens indsigelse ikke var begrundet med de opgaver, som foreningen var pålagt i henhold til lokalplanen, hvorfor kommunen ikke havde en planlægningsmæssig interesse i at afslå godkendelse.

Sagen vedrørte godkendelse af vedtægter for en grundejerforening, som var blevet godkendt på den stiftende generalforsamling den 27. april 2021 med ændringer vedtaget på ekstraordinær-generalforsamling den 26. august 2021. Grundejerforeningen var beliggende i et område omfattet af Stevns Kommunes lokalplan nr. 184, der bestemte, at grundejerforeningen var ansvarlig for/skulle forestå drift og vedligeholdelse af de private fælles veje, stier, grønne områder samt regnvandssystemet og andre fællesanlæg inden for lokalplanområdet. Det var endvidere bestemt, at grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skulle godkendes af kommunen. E, der var ejer af matr.nr. 1 og havde udstykket parcellerne i lokalplanområdet, ejede de fælles naturarealer, veje og tekniske anlæg mv., der blev etableret i forbindelse med byggemodningen og overdraget til grundejerforeningens videre drift og pleje, når byggemodningen var gennemført i overensstemmelse med købsaftalerne. Grundejerforeningens vedtægter gav bl.a. – i en tidsbegrænset periode – en række beføjelser, herunder vetoet, til den enhver tid værende ejer af matr.nr. 1. Beføjelserne indebar f.eks., at E skulle godkende ændringer af fælles naturarealer og ændringer af grundejerforeningens vedtægter mv. Derudover fik E også ret – men ikke pligt – til at være medlem af grundejerforeningen, ligesom vedkommende kunne udpege et bestyrelsesmedlem. Stevns Kommune meddelte den 25. maj 2022 med henvisning til planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, og lokalplanen afslag på godkendelse af grundejerforeningens vedtægter. Kommunen begrundende afslaget med, at flere af bestemmelserne gav den til

enhver tid værende ejer af matr.nr. 1 ret til at være medlem af grundejerforeningen, herunder foreningens bestyrelse, samt påtaleret i forhold til ændring af vedtægterne. Afgørelsen blev påklaget af grundejerforeningen og udstykkeren, der bl.a. anførte, at kommunen ikke havde en planlægningsmæssig interesse i at give afslag på godkendelse af vedtægterne. Planklagenævnet (formanden) lagde til grund, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om kommunens godkendelse af en grundejerforenings vedtægter og ændringer heri. Nævnet fandt, at anvendelsesområdet for kommunens godkendelse og vetoet må anses for snæver og begrænset til de situationer, hvor vedtægten er i strid med lokalplanen, eller hvor forhold, der reguleres i vedtægten, i øvrigt har en planlægningsmæssig relevans, f.eks. fordi vedtægtsbestemmelsen har betydning for, at grundejerforeningen kan fungere på en hensigtsmæssig måde til opfyldelse af de formål, der er beskrevet i lokalplanen. Nævnet fandt ikke, at kommunen med den angivne begrundelse havde haft hjemmel til at afslå godkendelse af vedtægterne. Nævnet lagde herved vægt på, at de angivne vedtægtsbestemmelser ikke havde betydning for foreningens muligheder for at løse de drifts- og vedligeholdelsesopgaver, som foreningen var pålagt i henhold til lokalplanen. Kommunen havde derfor ikke en planlægningsmæssig interesse i at kræve, at vedtægterne skulle indeholde bestemmelser, der sikrede, at ejendommene i den midlertidige anlægsfase fik en forholds-mæssig andel i rettigheder og pligter. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen og hjemviste sagen til fornyet behandling.

Kommentar: Afgørelsen er udtryk for, at kommunens afgørelse af Planklagenævnet er anset for udtryk for magtfordrejning, idet godkendelsesbeføjelsen af grundejerforeningens vedtægter ikke kan bruges til at gøre indsigelser mod forhold, der ikke kan reguleres ved lokalplan.

Afgørelse i klagesag om Stevns Kommunes afslag på godkendelse af vedtægter for en grundejerforening

22/07611

Stevns Kommune gav den 25. maj 2022 afslag på godkendelse af vedtægter for grundejerforeningen inden for et område omfattet af lokalplan nr. 184, Nicolinelund etape 3.1.

Grundejerforeningen og udstykkeren af området har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen har haft hjemmel til at give afslag på godkendelse af vedtægterne.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører vedtægterne for grundejerforeningen Nicolinelund 2, som blev godkendt på den stiftende generalforsamling den 27. april 2021 med ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26. august 2021.

Ejeren af [matr.nr.1], som har udstykket parcellerne i lokalplanområdet, ejer de fælles naturarealer, veje og tekniske anlæg mv., der etableres i forbindelse med byggemodningen og overdrages til grundejerforeningens videre drift og pleje, når byggemodningen er gennemført i overensstemmelse med købsaftalerne.

Vedtægterne giver bl.a. – indtil senest tre år efter den samlede udvikling og etablering af etappen/området er gennemført – en række beføjelser/rettigheder, herunder vetoret, til den enhver tid værende ejer af [matr.nr.1]. Beføjelserne indebærer f.eks., at ejeren af [matr.nr.1] skal godkende ændringer af fælles naturarealer og ændringer af grundejerforeningens vedtægter mv, jf. § 21.1. Derudover får ejeren også ret – men ikke pligt – til at være medlem af grundejerforeningen, jf. § 4.2, ligesom at vedkommende kan udpege et bestyrelsesmedlem, jf. § 15.3.

Grundejerforeningen for området er omfattet af lokalplan nr. 184, Nicolinelund etape 3.1.[1]

Lokalplanen fastsætter følgende i § 12 om grundejerforeninger:

12.1.1 Alle grundejere i lokalplanområdet har pligt til at tage medlemskab af en nyetableret grundejerforening, der dækker lokalplanens område. I forbindelse med kommende lokalplaner i de tilstødende områder, må det påregnes, at der skal optages yderligere grundejere i

grundejerforeningen.

§ 12.1.2 Grundejerforeningen er ansvarlig for/skal forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, stier, grønne områder samt regnvandssystemet og andre fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

§ 12.1.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf, skal godkendes af Stevns Kommune.

§ 12.1.4 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Stevns Kommune kræver det.

§ 12.1.5 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrist at tage skøde på vej- og stiarealer, fælles grønne områder samt regnvandssystem og andre fællesanlæg.

1.2 Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 25. maj 2022 afslag på godkendelse af vedtægter for grundejerforeningen inden for et område omfattet af lokalplan nr. 184, Nicolinelund etape 3.1.

Kommunen gengav og henviste i afgørelsen til planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, samt lokalplanens § 12.1.1-12.1.5 om grundejerforeningen. Som begrundelse for afslaget anførte kommunen følgende:

Begrundelse

Flere af bestemmelserne i vedtægterne giver den til enhver tid værende ejer af [matr.nr.1], påtaleret på flere områder, herunder påtaleret i forhold til ændring af vedtægterne. Derudover har den til enhver tid værende ejer ret til at være medlem af grundejerforeningen, herunder være medlem af selve grundejerforeningens bestyrelse.

Lovbemærkningerne til 2002 – ændringsloven foreskriver, at kommunen skal sikre, at der fastsættes bestemmelser som sikrer, at ejendommene får en forholdsmæssig andel i rettigheder og pligter.

Stevns Kommune kan på denne baggrund ikke godkende den del af vedtægterne, som giver [matr.nr.1] andre rettigheder end de øvrige medlemmer af grundejerforeningen.

Flere af bestemmelserne henviser til bilag, som supplerer den enkelte bestemmelse. Da bilagene ikke er tinglyst, er det ikke muligt for Stevns Kommune at tage stilling til disse bestemmelser.

Derudover skal Stevns Kommune gøre opmærksom på, at Stevns Kommune kun godkender de dele af vedtægterne, som omhandler de arbejds- og ansvarsopgaver, som er beskrevet i lokalplanens § 12.1.2 eller som har betydning for grundejerforenings opfyldelse af de formål og opgaver, som kommunen har pålagt foreningen gennem lokalplanen.

Stevns Kommune skal med henvisning til ovenstående gøre opmærksom på, at det ikke har været muligt at foretage en hensigtsmæssig gennemgang af de fremsendte vedtægterne i forhold til Planlovens § 42. Ved fremsendelse af nye vedtægter kan der derfor være bestemmelser der ikke kan godkendes, hvis disse viser sig at være i strid med lokalplan 184.

1.3 Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagerne fra kommunen den 13. juli 2022.

Klagerne og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1 Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2 Godkendelse af grundejerforeningens vedtægter

2.2.1 Klagerne

Det fremgår af klagerne, at kommunen ikke har hjemmel til at give et afslag på godkendelse af vedtægterne, da kommunen ikke har haft en planlægningsmæssig interesse i at nægte godkendelsen. Klagerne henviser i den forbindelse til, at kommunen i forbindelse med lokalplanlægning af byomdannelsesområder kan stille krav omkring oprettelse af grundejerforeninger, medlemspligt og foreningers ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Kommunen skal i den forbindelse godkende en grundejerforenings vedtægter for at sikre sig, at vedtægterne efterlever lokalplanbestemmelserne.

2.2.2 Generelt om grundejerforeninger

Der kan i en lokalplan optages bestemmelser om bl.a. 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, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Kommunen kan også fastsætte bestemmelser om, at grundejerforeningens vedtægter eller ændringer heri skal godkendes af kommunen.[3]

Grundejerforeninger er foreninger oprettet på et privatretligt grundlag. En kommune har ikke efter planloven eller lokalplaner ret eller pligt til at godkende eller afvise etableringen af grundejerforeninger. Hvis en lokalplan indeholder en bestemmelse herom, har en kommune imidlertid kompetence til at godkende *vedtægter* for en grundejerforening, hvoraf det fremgår,

at grundejerforeningen dækker lokalplanens område. En sådan godkendelse har den konsekvens, at foreningen får rettigheder og pligter som grundejerforening i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

2.2.3 Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 12.1.3, at grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Stevns Kommune.

Det er som nævnt ovenfor antaget, at der i en lokalplan kan fastsætte bestemmelser om kommunens godkendelse af en grundejerforenings vedtægter og ændringer heri.

Planklagenævnet finder, at anvendelsesområdet for kommunens godkendelse og vetoet må anses for snæver og begrænset til de situationer, hvor vedtægten er i strid med lokalplanen, eller hvor forhold, der reguleres i vedtægten, i øvrigt har en planlægningsmæssig relevans, f. eks. fordi vedtægtsbestemmelsen har betydning for, at grundejerforeningen kan fungere på en hensigtsmæssig måde til opfyldelse af de formål, der er beskrevet i lokalplanen.[4]

Kommunen har givet afslag på godkendelse af vedtægterne med henvisning til, at flere af bestemmelserne giver den til enhver tid værende ejer af [matr.nr.1], ret til - i en tidsbegrænset periode - at være medlem af grundejerforeningen, herunder foreningens bestyrelse, samt påtaleret i forhold til ændring af vedtægterne.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejeren af [matr.nr.1], har udstykket parcellerne i lokalplanområdet. Ejeren af [matr.nr.1] ejer de fælles naturarealer, veje og tekniske anlæg mv., der etableres i forbindelse med byggemodningen og overdrages til grundejerforeningens videre drift og pleje, når byggemodningen er gennemført i overensstemmelse med købsaftalerne.

Planklagenævnet finder, at kommunen ikke med den angivne begrundelse har hjemmel til at afslå godkendelse af vedtægterne. Nævnet lægger herved vægt på, at de angivne vedtægtsbestemmelser efter nævnets opfattelse ikke har betydning for foreningens muligheder for at løse de drifts- og vedligeholdelsesopgaver, som foreningen er pålagt, jf. lokalplanens § 12.1.2. Nævnet finder på den baggrund, at kommunen ikke har en planlægningsmæssig interesse i at kræve, at der i vedtægterne fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ejendommene i den midlertidige anlægsfase får en forholdsmæssig andel i rettigheder og pligter.

Kommunen har givet afslag på godkendelse af vedtægterne med henvisning til bemærkningerne til ændringslov nr. 103/2002.[5]

Af bemærkningerne til ændringsloven fremgår bl.a. følgende:

[...]

Det er grundejerne, som skal være medlem af foreningen og varetage de fælles interesser. I vedtægterne må der fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ejendommene får en forholdsmæssig andel i rettigheder og pligter. Er det f.eks. en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, eller som ejes af en andelsboligforening, er det ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen, der

repræsenterer ejendommen i grundejerforeningen med det antal stemmer, som ejendommen er berettiget til. Indadtil i ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen træffes beslutningen om, hvorledes der skal stemmes, efter de regler, der gælder for disse foreninger.

Nævnet bemærker hertil, at der med denne ændring af planloven bl.a. blev indføjet mulighed for at kræve oprettelse af grundejerforeninger i byomdannelsesområder, dvs. områder med forskellige bebyggelsesarter, anvendelser og ejerformer. Bemærkningen om, at ejendommene skal sikres en forholdsmæssig andel i rettigheder og pligter, vedrører fordeling af rettigheder og pligter i ejerlejligheds- og andelsboligforeninger. Nævnet finder derfor ikke, at lovbemærkningerne er relevante i en situation som den foreliggende.

Kommunen har således ikke haft hjemmel i planloven, til at give afslag på godkendelse af den del af grundejerforeningens vedtægter, som i en nærmere angivet tidsperiode giver ejeren af [matr.nr.1], andre rettigheder end de øvrige medlemmer af grundejerforeningen.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Stevns Kommunes afgørelse af 25. maj 2022 om afslag på godkendelse af vedtægter for grundejerforeningen inden for et område omfattet af lokalplan nr. 184, Nicolinelund etape 3.1, og hjemviser sagen til fornyet behandling i kommunen.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.[6] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

[3] Helle Tegner Anker, Lov om planlægning med kommentarer, s. 407.

[4] Vejledning i kommuneplanlægning nr. 7 – Planstyrelsen 2003 (<https://naturstyrelsen.dk/publikationer/2008/dec/vejledning-i-kommuneplanlaegning-nr-7/>), s. 36.

[5] Lovforslag nr. 103 af 12. maj 2002 om ændring af lov om planlægning, bemærkninger til de enkelte bestemmelser, herunder § 15, stk. 2, nr. 13 (nu nr. 17).

[6] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Sag:

22/07611

Dato:

11. november 2022.

Emner:

Planloven, retlig (...)

Highlight:

 Vis/skjul highlight

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • Plan@naevneneshus.dk (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)