

Grundejerforeningen Havre- & Hvedemarken – CVR 17763687  
V/John S. Madsen

Preben Bruus  
Hvedemarken 52 – 6000 Kolding

Dato: 15-05-2025 - Sagsnr.: 11-4398 og 25-7861

## **Afgørelse, sagsnr. 11-4398 og 25-7861**

**Vedr. : Godkendelse af vedtægtsændringer for grundejerforeningen Havre- og Hvedemarken – herunder besvarelse til fremsendt indsigelse mod vedtagelse af vedtægtsændringer.**

**Adresse : Grundejerforeningen Havre- og Hvedemarken – CVR 17763687**

**Matr. nr. : Emnesag**

By- og Fællesforvaltningen – Byggesag – har modtaget henholdsvis vedtægtsændringer til godkendelse – samt indsigelse mod vedtagelsen af ovennævnte vedtægtsændringer. Med baggrund heri fremsendes derfor enslydende brev til henholdsvis til grundejerforeningen v/John S. Madsen og til Preben Bruus.

### **Afgørelse**

Kolding Kommune – Byggesag - har behandlet grundejerforeningens anmodning om godkendelse af fremsendte vedtægtsændringer – vedtaget på foreningens generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

Idet vedtægtsændringerne ikke strider mod den gældende lokalplan, har vi ingen indvendinger hertil. Fremsendt vedtægt – herunder vedtægtsændringer – er hermed godkendt herfra.

I henhold til lokalplanens § 11.3 er det alene grundejere der forpligtiget til medlemskab af grundejerforeningen – og dermed implicit har stemmeret. Derimod er der ikke optaget bestemmelse i lokalplanen omkring de enkelte andelshaveres medlemskab af grundejerforeningen. Disse har derfor ikke en implicit stemmeret. Det er alene andelsboligforeningens bestyrelse, der kan have en stemmeret. Derfor må det være vores vurdering, at der ikke foreligger ugyldighed omkring vedtagelsen af vedtægtsændringerne henset § 11.3.

### **Begrundelse og sagsfremstilling**

I Danmark findes der ingen uddybende lovgivning for, hvordan en grundejerforening skal drives, så længe den overholder den almindelige foreningsret. Retten til fri foreningsdannelse er sikret i grundloven. Det er dog krav om, at der afholdes generalforsamlinger og udarbejdes vedtægter, som den enkelte grundejer har adgang til.

Området er planmæssig sammenhæng reguleret af Lokalplan nr. 0521-2A – For et nyt boligområde ved Skolebakken Strandhuse – vedtaget af kommunalbestyrelsen i Kolding d.

14-11-1977. Der er i lokalplanen optaget bestemmelser om grundejerforening i §§ 11.1 til 11.9.

Der er i lokalplanen ikke optaget direkte bestemmelse om, at kommunen skal godkende grundejerforeningens vedtægter – herunder eventuelle vedtægtsændringer. Det er dog sædvanep praksis, at kommunen godkender vedtægterne for grundejerforeninger. I nyere lokalplaner er der normalt optaget bestemmelse om, at kommunen skal godkende grundejerforeningernes vedtægter og herunder også vedtægtsændringer. Det er vores vurdering, at vi har mulighed for, at tage stilling til de fremsendte vedtægtsændringer.

Lokalplanens § 11.3 angiver hvem der er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen – og således også implicit har stemmeret. Bestemmelsen er sålydende:

*Den til enhver tid værende **ejer af ejendomme**, der er omfattet af nærværende lokalplan, er pligtig til at være medlem af den i stk. 1 anførte grundejerforening og betale kontingent, bidrag og lignende, som fastsættes i henhold til foreningens vedtægter til bestridelse af udgifter til de opgaver, der påhviler foreningen.*

Det alene er den valgte bestyrelse i andelsboligforeningen der fremstår som ansvarlig (grund)ejers af en andelsboligforening. Det må derfor være vores tolkning – baseret på lokalplanens § 11.3 – at det alene er "ejer af ejendomme" der kan være stemmeberettiget og derved ikke de enkelte andelshavere. Det er alene andelsboligforeningens bestyrelse som juridisk enhed, der er tilpligtet til medlemskab af grundejerforeningen – og derved implicit stemmeret ved generalforsamling.

KARNOV angiver i noten til planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 (om grundejerforeningens bestemmelser i lokalplaner); *Det er grundejerne, som skal være medlem af foreningen. I vedtægterne må der fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ejendommene får en forholds- mæssig andel i rettigheder og pligter. Er det f.eks. en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, eller som ejes af en andelsboligforening, er det ejerlejligheds- henholdsvis **andelsboligforeningen, der repræsenterer ejendommen i grundejerforeningen** med det antal stemmer, som ejendommen er berettiget til.*

Det forhold, at der angiveligt er optaget bestemmelser i Andelsboligforeningen omkring stemmeret for den enkelte andelshaver; kan ikke ændre på lokalplanens bestemmelse hvem der er tilpligtet til at være medlem og derved implicit har en stemmeret. Foreningens vedtægter betragtes herfra som privatretlig og kan ikke fortrænge bestemmelserne i den gældende lokalplan.

Der er i lokalplanen ikke optaget bestemmelser omkring proceduren til indkaldelsen af de enkelte grundejere til generalforsamlingen eller ekstra ordinær generalforsamling. Vi har derfor ikke grundlag for at afgøre, om indkaldelse til stedfunden generalforsamling – herunder også den ekstra ordinære generalforsamling - skulle være indkaldt ulovligt.

Vi kan derfor ikke komme til andet resultat, at de fremsendte vedtægtsændringer kan godkendes herfra og at vi som planmyndighed ikke har yderlige grundlag for anfægtede grundlaget for de vedtagne vedtægtsændringer – henset formål og bestemmelserne i gældende lokalplan.

Fremsendt indsigelse fra Preben Bruus er sålydende:

*Jeg bor i Grundejerforeningen i Havre- og Hvedemarken hvor der er afholdt ordinær og ekstraordinær generalforsamling for at få vedtaget nogle vedtægtsændringer.*

*Jeg ved at bestyrelsen sender / har sendt disse vedtægtsændringer for Grundejerforeningen til godkendelse til jer og vil hermed gøre opmærksom på at jeg har haft nogle indsigelser mod disse.*

*Derfor beder jeg om at disse klagepunkter tages med i afgørelsen og hvorvidt vedtægtsændringerne kan godkendes af jer eller ikke.*

*Disse generalforsamlinger er efter min mening ulovligt indkaldt i henhold til de gældende vedtægter hvori der står at såfremt der er tale om vedtægtsændringer skal indkaldelserne afleveres mod kvittering.*

*Jeg blev først opmærksom på at der var problemer med indkaldelserne ved at jeg fik indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling puttet i postkassen og ikke omdelt mod kvittering.*

*Dette gjorde jeg formanden opmærksom på og efterfølgende blev der indhentet underskrift på at man havde modtaget indkaldelsen i postkassen.*

*Dette kan dog ikke betegnes som en god juridisk praksis.*

*Efterfølgende har jeg så erfaret at ingen af indkaldelserne er blevet omdelt mod kvittering hos de 25 af vores medlemmer der bor i Andelshusene som er en del af vores område.*

*Her har bestyrelsen valgt at sende en mail til formanden indeholdende indkaldelserne og bedt ham videresende denne information til de 25 medlemmer.*

*Dermed har 1/6 af grundejerforeningens medlemmer potentielt ikke modtaget indkaldelserne korrekt, og jeg ved fra 2 beboere i Andelshusene at de har ignoreret mailene fra deres formand da den jo ikke handlede om Andelsboligforeningen.*

*I Andelsboligforeningens vedtægterne står der i pgf. 35.4 at foreningen skal være medlem af grundejerforeningen og at hver husstand har stemmeret.*

*Endvidere står der i pgf. 34.5 at bestyrelsen ikke kan udøve stemmeret for hele foreningen.*

*Derfor mener jeg at hver husstand i Andelsboligforeningen er fulgyldige medlemmer af grundejerforeningen og skal have indkaldelserne omdelt mod kvittering på lige fod med grundejerforeningens øvrige 124 medlemmer.*

*Dette er grunden til at jeg ikke mener jeg vedtægtsændringerne er gyldige.*

*Jeg kan tilføje at der kun var 5/6 bestyrelsen og 3 medlemmer til stede ved den ekstraordinære generalforsamling hvilket vel ikke kan betegnes som særlig repræsentativt for alle medlemmer i grundejerforeningen.*

*Jeg vedlægger de indsigelser jeg har forelagt formanden for grundejerforeningen og som han ikke har ment at det var nødvendigt at efterkomme.*

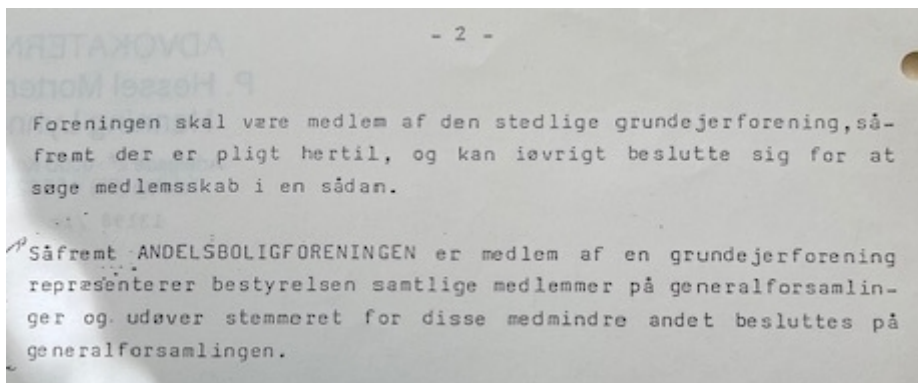
*Vi har forelagt grundejerforeningens bestyrelse v/John S. Madsen ovennævnte synspunkter og har modtaget denne besvarelse / redegørelse på mail:*

*Hans indsigelser blev afvist ved den ekstra ordinære generalforsamling, da det er IKKE Andelsboligforeningens vedtægter, der er styrende for Lokalplan 0521-2A.*

Det er Grundejerforeningen Havre- og Hvedemarken vedtægter der er "grundloven" og styrende for Lokalplan 0521-2A.

Og i vores vedtægter står der i § 3. Medlemsforhold - Pligtigt medlem af foreningen er enhver ejer af parceller inden for foreningens område. Og dermed har Andelshaverne i AB Hvedemarken IKKE stemmeret, da de ikke ejer!

I AB Hvedemarkens vedtægter, som vi har i vores arkiv - står der at bestyrelsen repræsenterer samtlige medlemmer og udøver stemmeret (se kopi).



Andre vedtægter har vi ikke.

Og da det er Grundejerforeningen Havre- og Hvedemarkens vedtægter der er "grundloven" og gældende for Lokalplan 0521-2A

Så burde Andelsboligforeningen Hvedemarken ved ændringer af deres vedtægter, have informeret bestyrelsen ved Grundejerforeningen, da det i sig selv ville kræve vedtægtsændringer og godkendelse på generalforsamlinger.

Og som formand kan jeg bekræfte, at der ikke noget i vores arkiv og eller i referater fra bestyrelsesmøderne omhandlende ændringer af Grundejerforeningen Havre- & Hvedemarken vedtægter.

Uheldigvis så har Andelsboligforeningen Hvedemarken - en større opgave med at få deres vedtægter kontrolleret - Har Kolding Kommune godkendt dem?

Vi har delt alle indbydelser rundt med kvitteringer inden udløb af tidsfristen - alle var dog ikke hjemme og det er korrekt at jeg har aftalt med formanden for Andelsboligsforeningen, at han mod kvittering fik rundsendt indbydelserne til deres medlemmer - (begrundet i skrivelsen i kopien).

Om der var deltagere nok på den ekstraordinære generalforsamling, skal jeg være usagt.

Alle har fået en indbydelse og på den ordinære generalforsamling, fik alle datoen, sted og tidspunkt at vide.

Grundlæggende ser jeg ingen ulovligheder i vores fremgangsmåde og de nye vedtægter for Grundejerforeningen Havre- & Hvedemarken, vil være at fremtidssikre vores kommunikation med alle medlemmer, og at den kan optimeres med hjælp af e-mail.

Således at vi i bestyrelsen kan informere om kommende begivenheder, modtage forslag til generalforsamlinger, informere om diverse beskeder fra myndighederne.

Den fremsendte besvarelse fra grundejerforeningen kan ikke ændre på vores samlede vurdering omkring gyldigheden af de vedtagne vedtægtsændringer og hvem der er stemmeberettiget jævnfør gældende lokalplan eller efter bestemmelserne i planloven.

Det bør oplyses – som svar på spørgsmål – at kommunen ikke har en forpligtigelse til at godkende vedtægterne for en andelsboligforening efter planlovens eller lokalplanens bestemmelser.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 15 er sålydende: *En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse, eksempelvis varetægelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening.*

*Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om (uddrag);*

*Nr. 20) 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. \*)*

*\*) KARNOVS NOTER: Det er grundejerne, som skal være medlem af foreningen. 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 ejerlejligheds- henholdsvis andelsboligforeningen, der repræsenterer ejendommen i grundejerforeningen med det antal stemmer, som ejendommen er berettiget til.*

Planlovens § 51, stk. 1 er sålydende: *Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelserne i lokalplaner og i de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.*

*En andelsboligforening er en forening, der har til formål at erhverve, eje og drive en ejendom til beboelse for andelsboligforeningens medlemmer. **Den enkelte andelshaver ejer ikke sin bolig**, men en andel af foreningen, og har i den forbindelse fået brugsretten til en bolig. Kilde: Erhvervsstyrelsen hjemmeside – vejledning om foreninger.*

Har du spørgsmål til dette brev, er du velkommen til at kontakte undertegnede eller afdelingen – tlf. 7979 6040.

Venlig hilsen

Jesper Stegmann  
Byggesagsbehandler

**Bilag:** Klagevejledning og godkendte vedtægter.

## **Klagevejledning**

Klage til Planklagenævnet:

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kolding Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Kolding Kommune. Hvis Kolding Kommune fastholder afgørelsen, sender de klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på hjemmesiden [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

**Klagefrist:**

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

**Opsættende virkning:**

Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt om opsættende virkning i særlige tilfælde.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af denne lov, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

For afgørelser, hvorom der er udfærdiget offentlig bekendtgørelse, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.