



RETEN I ODENSE DOM

afsagt den 27. juni 2022

Sag BS-41316/2020-ODE

Grundejerforeningen GF1 2018
(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

Grundejerforening Svendsager
(advokat Claus Tolstrup)

Denne afgørelse er truffet af dommer Franjo Stojanovski.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 22. oktober 2020.

Sagen drejer sig om Grundejerforeningen GF1 2018, som af Grundejerforeningen Svendsager kræver betaling for vedligehold og drift af offentlige arealer beliggende i Grundejerforeningen GF1 2018's område.

Grundejerforeningen GF1 2018 har fremsat følgende påstand:

Grundejerforening Svendsager skal til Grundejerforeningen GF1 2018 betale 20.608,19 kr. med procesrente fra den 22. oktober 2020 af 20.608,19 kr.

Påstanden er opgjort sådan:

Grønne arealer vedligehold

19.108,19 kr.

Administrationsgebyr

1.500,00 kr.

I alt

20.608,19 kr.

Grundejerforening Svendsager har fremsat påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et beløb mindre end det påstævnte efter rettens skøn.

Retten har bestemt ikke at behandle sagen efter reglerne om småsager.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Af lokalplan nr. 3-394, Seden Syd, ekstrakten side 37 ff., pkt. 12.1, ekstrakten side 69, fremgår bl.a.:

"12. Grundejerforening

12.1

Der oprettes grundejerforeninger for området når Odense kommune forlanger det. Foreningerne vedtægter skal godkendes af Odense byråd. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningerne.

Disse skal varetage vedligeholdelse af de fælles grønne arealer, veje, stier, kloaker, støj-, sikringsbælter samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Grundejerforeningerne er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning foreningens opgaver.

Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningens vedtægter.
..."

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaring af Erik Jensen og John Hedegaard, og der er afgivet vidneforklaring af Allan Koch, Roland Nicolaisen og Steen Kjærsgaard.

Erik Jensen har forklaret, han bor i en andelsbolig i grundejerforeningen GF1 2018. Han er 73 år. I dag er han folkepensionist. Tidligere arbejdede han som filialchef i to forskellige engrosfirmaer. Han er oprindelig uddannet inden for handel.

Han flyttede til området i 2015, men var ikke til generalforsamlingen dengang. Der er andelsboliger, lejeboliger og almindelige villaer i grundejerforeningen. Det er de tre boligformer, der er.

Foreholdt kortmateriale, bilag 1, ekstrakten side 74, forklarede han, at kortet her viser den gamle samlede Grundejerforening GF1 markeret med rødt og den nye Grundejerforening Svendsagers område markeret med blå. Den nye Grundejerforening GF1 2018 er markeret som P1. De fleste medlemmer af Grundejerforeningen Svendsager er lejere og andelsboligforeninger.

Afhørtes andelsboligforening blev også tilbudt at blive en del af den nye grundejerforening Svendsager, men hans andelsboligforening sagde nej tak, fordi de mente, at jo flere de var, jo billigere blev det for alle at vedligeholde de grønne områder og vejfronten. De ønskede derfor at bevare den oprindelige store Grundejerforening GF1.

Fra 2014 til Grundejerforeningen Svendsager blev stiftet, betalte alle medlemmerne af Grundejerforeningen GF1 i lige forhold udgifter til vedligehold.

Grundejerforeningen GF1 2018 står nu alene med udgiften til nogle af de grønne områder og privat fællesvej.

Ved beslutningen om opdelingen af den gamle Grundejerforening GF1 ønskede 374 af medlemmerne, at der skulle oprettes en ny grundejerforening Svendsager. De resterende 103, som ønskede at bevare den gamle grundejerforening GF1 kunne ikke gøre noget, idet der var mere end 2/3 flertal for at stifte en ny grundejerforening og opsplitte den gamle grundejerforening GF1.

Det var ikke alle medlemmerne af den gamle grundejerforening GF1, som fik tilbudt at blive en del af Svendsager. Parcelhusene blev ikke tilbudt at blive en del af den nye grundejerforening Svendsager. Alle andelsboligforeningerne blev tilbudt at blive en del af den nye grundejerforening Svendsager.

Af Odense Kommunes lokalplan for området fremgår af pkt. 12, hvad der skal vedligeholdes, og hvem der skal stå for vedligeholdelsen, idet alle der bor i område betragtes som brugere af området.

Flertallet besluttede, at mindretallet skulle stå med udgiften alene.

Han husker ikke overvejelserne om fordeling af midlerne i vejfonden, men han mener, at det, som blev aftalt, er korrekt.

Han mener ikke, at de forsøgte at lave en mindelig løsning, hvor alle kunne blive i samme forening. De har drøftet differentieret betaling, men han husker ikke detaljerne omkring dette.

Medlemmerne af Grundejerforeningen GF1 betalte 600 kr. pr. bolig pr. år til vedligeholdelse af fællesområder.

Foreholdt kortmateriale, bilag 1, side 74, forklarede afhørte, at tvisten navnlig vedrørte området markeret med P1 og det grønne område mellem P1 og vejen til venstre for P1. Der er et grønt område ud mod vejen med en sti. Det er de områder, der skal vedligeholdes. De har et firma til at slå græs et antal gange om året. Der er krav fra Odense kommune. Det er et firma udefra, som gør det. Det er dem, som de altid har brugt.

Medlemmerne af Grundejerforeningen GF1 betalte før opsplittningen 600 kr. pr. år pr. bolig til grundejerforeningen til vedligeholdelse af grundejerforeningens fællesområder.

I dag ligger ovennævnte grønne område i den nye grundejerforening GF1 2018's område. Den nye forening fungerer ligesom den gamle med en bestyrelse og generalforsamling. Det er nok bestyrelsen i den nye forening, som har besluttet, at der skulle ske vedligeholdelsen som sket.

Foreholdt faktura af 6. december 2019, bilag 3, ekstrakten side 77, på 20.608 kr. forklarede afhørte, at han mener, at det var deres kasserer, der ringede til firmaet og bestilte arbejdet. Bestyrelsen i Grundejerforeningen GF1 talte ikke med Grundejerforeningen Svendsager om bestilling af arbejdet i fakturaen. Han har ikke kendskab til, at kommune har krævet at få arbejdet udført.

Han mener ikke, at det er en skævvridning at pålægge disse udgifter på Grundejerforeningen Svendsager.

Foreholdt fra ansøgning af 29. juni 2016, om forhåndsgodkendelse af borgerinitiativ, bilag B, ekstrakten side 96, hvor initiativtagerne redegjorde for problemstillingen, samt fra samme skrivelse, ekstrakten side 113, med underskrifter, forklarede afhørte, at hans underskrift fremgår af skrivelsen, og at han var enig i indholdet på det tidspunkt, men at han ikke længere er enig. I dag mener han, at jo flere der er i foreningen, jo billigere er det for den enkelt. De opfattede det som et forslag. Han var enig i det, som de skrev til kommunen, ellers havde han ikke skrevet under, men han har efterfølgende ændret opfattelse, idet det af lokalplanen fremgår, at det påhviler alle brugere af området at deltage i betalingen af vedligeholdelsen af fællesarealerne. Han er ikke imod opdelingen, fordi det er blevet dyrere i GF1 2018. Han er imod opdelingen, fordi han mener, at alle skal betale til vedligeholdelsen af fællesområderne.

Det arbejde, der er udført, og der kræves betaling for, er noget, som Grundejerforeningen GF1 2018 har besluttet, der skal udføres, og at Grundejerforeningen Svendsager skal være med til at betale.

I den oprindelige grundejerforening GF1 var der en vejfond med 175.000 kr.

Ved opdelingen af grundejerforeningen var synspunktet fremme, at penge, der var sat til side i vejfonden, skulle blive i vejfonden, selvom størstedelen af indbetalingerne til vejfonden kom fra medlemmerne af Grundejerforeningen Svendsager, idet de jo udgjorde størstedelen af medlemmerne i den oprindelige grundejerforening. Han ved ikke, hvorfor midlerne i vejfonden ikke blev fordelt forholdsmæssigt ved opsplitningen af Grundejerforeningen GF1.

Steen Kjærgaard stod for det meste i initiativgruppen. Det var ham, der lavede det hele. Afhørte blev inviteret med til møde af initiativgruppen.

Foreholdt fra underskriftbilag, ekstrakten side 113, hvoraf afhørtes navn og underskrift fremgår, forklarede afhørte, at han ikke var med i initiativgruppen.

Der var tre generalforsamlinger i forbindelse med opsplitningen af Grundejerforeningen GF1 til henholdsvis Svendsager og GF1 2018. Han mener, at han var med til de to første generalforsamlinger, men ikke den sidste. Han er usikker på, om han var med ved stiftelsen af Grundejerforeningen Svendsager. Når han tænker efter, var afhørte kun med til den første af de tre generalforsamlinger, og ikke de to sidste generalforsamlinger.

Foreholdt fra skrivelse, bilag K, ekstrakten side 144, om information vedrørende Grundejerforeningen GF1, hvoraf medlemmer opfordres til ikke at møde op til stiftende generalforsamling af GF1, nu GF1 2018, at skrivelsen var årsagen til, at han ikke selv dukkede op til den stiftende generalforsamling. Det var ikke nogen fra Grundejerforeningen GF1, der havde indkaldt til den stiftende generalforsamling. Det var nogen fra Grundejerforeningen Svendsager, der havde indkaldt. Han ved ikke, hvem arbejdsgruppen bag skrivelsen var. Han var ikke selv med til at lave skrivelsen, men han har godkendt skrivelsen.

Foreholdt referat fra stiftende generalforsamling, bilag I, ekstrakten side 135, forklarede han, at han ikke var til stede. Han var ikke med og ved ikke, hvem der stemte. Det er muligt, at kun 3 personer fra GF1 2018 mødte op.

Foreholdt at det kun var medlemmer af GF1 2018, der havde stemmeret, svarede afhørte, at det har han ikke nogen bemærkninger til.

Det var medlemmer fra Grundejerforeningen Svendsager, der indkaldte til den stiftende generalforsamling. Medlemmerne fra GF1 blev væk, fordi det var medlemmer fra Svendsager, der indkaldt til generalforsamlingen. Han husker det i øvrigt som, at det af referat fra den stiftende generalforsamling for grundejerforeningen GF1 2018 fremgik, at der var over 200 stemmeberettigede til stede, selvom der kun var 3.

Før opsplitningen af Grundejerforeningen GF1, betalte de 600 kr. Efter opsplitt-

ningen af grundejerforeningen betaler de fortsat 600 kr. i Grundejerforeningen GF1 2018. De betaler det samme i dag som dengang. Det skyldes, at grundejerforeningen fra starten var overbudgetteret, fordi man ikke kendte de faktiske udgifter fra starten. I løbet af et par år kunne de se, at budgettet var for højt. Hvis ikke Grundejerforeningen GF1 var blevet splittet op, ville det i dag være væsentligt billigere også for medlemmerne af grundejerforeningen GF1 2018.

John Hedegaard har forklaret, at han er 46 år gammel. Han har siden 1. april arbejdet som letbanefører. Inden da havde han arbejdet som selvstændig vinduespudser i 27 år. I Grundejerforeningen Svendsager betaler de ikke kontingent, da de har penge på kontoen. I dag er det i princippet gratis, idet man nedskriver formuen.

Han bor i Poppelhaven, hvor han er formand. Poppelhaven ejes af en almennyttig boligforening. Han har i Poppelhaven siden 2007. Han er formand i afdelingen, fordi nogen i september 2016 bankede på hans dør og spurgte, om han ville være formand.

Steen Kjærgaard var med. Det var tæt på generalforsamlingen, at afhørte blev inviteret med af den afgående formand.

Foreholdt brev af 29. marts 2016, bilag B, ekstrakten side 96 ff., fra Initiativgruppen ved Steen Kjærgaard til Odense Kommune vedrørende forhåndsgodkendelse af borgerinitiativ om opdeling af eksisterende grundejerforening i to selvstændige grundejerforeninger, forklarede afhørte, at han ikke var med på det tidspunkt. Han kendte til sagen, men var ikke inde i det. Han var enig i, at det var en god idé, fordi udgiften var urimelig fordelt. For ham handlede det om, at ingen af fællesområderne havde tilknytning til dem i Poppelhaven. I Poppelhaven havde de deres egne fællesområder, som de vedligeholdte og betalte for selv. Det vil sige grønne områder, legepladser mv. Det betalte Poppelhaven for selv, fordi det var deres eget og lå på deres egen matrikel.

Det handlede grundlæggende om, at medlemmerne i den nuværende Svendsager grundejerforening ikke ønskede at betale til fællesområderne i Grundejerforeningen GF1, da de ikke havde glæde af disse fællesområder.

Steen Kærsgaard trådte lidt i baggrunden, og så tog afhørte lidt over. Afhørte blev valgt til bestyrelsen i grundejerforeningen. Det var de ikke glade for i GF1. De påstod, at man skulle være adkomsthaver for at sidde i bestyrelsen, og at lejere ikke kunne sidde i bestyrelsen. Da formanden Erik Jensen gik af, stillede afhørte op.

Der var i alt tre generalforsamlinger i forbindelse med opsplittningen af den gamle grundejerforening. Først blev der truffet beslutning om opsplittning i den

gamle grundejerforening. Så var der en stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen Svendsager. Til sidst var der en stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen GF1 2018. Forinden talte afhørte en del med kommunen. Han spurgte kommunen, hvordan man skulle gøre. Først skulle man afholde en generalforsamling i den gamle grundejerforening, hvor der skulle træffes afgørelse om opsplitning. Derefter skulle de to nye grundejerforeninger stiftes. Først derefter var opsplitningen gennemført. Afhørte fik at vide, at de, som hørte til Svendsager, ikke måtte stemme ved den stiftende generalforsamling i grundejerforeningen GF1 2018, men at de godt måtte facilitere, dvs. arrangere og indkalde til den stiftende generalforsamling.

Afhørte deltog i den første generalforsamling i Grundejerforeningen GF1, hvor stemningen var meget dårlig. GF1 2018-delen ville ikke have, at grundejerforeningen blev opsplittet, fordi alt var lavet forkert, alt var ulovligt, og nogen påstod også, at de ikke havde fået indkaldelsen. Der mødte 35 personer med i alt 426 stemmer. Det betød, at en stor del af medlemmerne var til stede både fra den del, der senere blev til Grundejerforeningen Svendsager, og den del, der senere blev Grundejerforeningen GF1 2018. Stemningen var meget dårlig. Mange var utilfredse med opdelingen og udsigten til, at dem som boede i Grundejerforeningen GF1 2018's område nu selv skulle afholde udgiften til vedligeholdelsen af de grønne områder i dette område. Forslaget om opsplitningen blev vedtaget med et flertal på 76 eller 78 procents. Også forslag om fordeling af pengene herunder fra vejfonden blev stemt igennem med et stort flertal.

Vejfonden har hele den gamle grundejerforening GF1 bidraget til, men langt størstedelen er betalt af medlemmerne fra Grundejerforeningen Svendsager. I grundejerforeningen var 175.000 kr. øremærket til en vejfond. Der var enighed om, at disse penge kunne blive i vejfonden i GF1. Det var en del af en samlet løsning. Hvis grundejerforeningen blev opdelt, kunne de 175.000 kr. blive i Grundejerforeningen GF1.

Den 2. generalforsamling var den stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen Svendsager. På denne stiftende generalforsamling deltog ejendommene i Svendsager-området. Den andelsboligforening, som Erik Jensen repræsenterer, var inviteret med, men det ville de ikke. På generalforsamlingen deltog ganske få svarende til dem, der sad i bestyrelsen. De mødte repræsenterede dog næsten alle 373 stemmer og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Den 3. generalforsamling var den stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen GF1 2018. Her mødte kun 3 personer bosiddende i Grundejerforeningen GF1 2018's område. Kun de personer, som var bosiddende i GF1 2018's område var stemmeberettigede og stemte. Der var måske en person mere fra GF1 2018's område, som ikke stemte. Med de tre afgivne stemmer blev Grundejerforeningen GF1 2018 stiftet.

Afhørte er ikke blevet orienteret om, hvad de igangsatte vedligeholdelsesarbejder handlede om. Det ville være naturligt, at GF1 2018 på forhånd havde rettet henvendelse, så man kunne drøfte berettigelsen og omfanget af arbejdet. Afhørte mener ikke, at det er rimeligt, at GF1 2018 blot lod arbejdet udføre og sendt en opkrævning. Hvis Grundejerforeningen GF1 2018 mente, at Grundejerforeningen Svendsager skulle bidrage, måtte det som minimum kræve, at Grundejerforeningen Svendsager også var blevet inddraget forud for beslutning om og bestilling af det udførte arbejde. Han opfatter i øvrigt ikke kravet som et engangsforestilling, men som det første i en række krav om medvirken til afholdelse også af den fremadrettet løbende drift.

Indkaldelsen til den stiftende generalforsamling for Grundejerforeningen GF1 2018 blev lavet af den samlede bestyrelse i Grundejerforeningen GF1. På det tidspunkt havde de stiftet Grundejerforeningen Svendsager, men for at komme fri, skulle der stiftes en ny grundejerforening, GF1 2018, for det område, som Svendsager ikke dækkede. Indkaldelsen afleverede de i alle postkasser i GF1 2018's område, og der blev også opsat opslag nogle steder i Svendsagers område.

Det var kun medlemmer fra Grundejerforeningen GF1 2018's område, som kunne stemme. Han husker ikke, om det fremgik af indkaldelsen, men han går ud fra, at der ved indkaldelsen var vedlagt udkast til vedtægter, hvoraf fremgik, hvem der var stemmeberettigede. Opslagene i Svendsager-området var kun til orientering, og der kom heller ikke nogen fra Svendsager-området.

Den gamle grundejerforening GF1 havde en formue udover vejfonden. Disse aktiver, der ikke vedrørte vejfonden, blev fordelt efter fordelingstal.

Udgifterne i Grundejerforeningen Svendsager svarer til, at medlemmerne skal betale 150 kr. i stedet for de 600 kr., som betalte i Grundejerforeningen GF1.

De 3 personer, der mødte og stemte for oprettelsen af Grundejerforeningen GF1 2018, var trætte af al den ballade i grundejerforeningen, herunder Erik Jensen og andre medlemmer fra Grundejerforeningen GF1 2018. De ville gerne videre og have to foreninger.

Opdelingen var begrundet i de geografiske og økonomiske forhold, herunder f.eks. at medlemmerne af GF1 2018 ikke bidrog til de åbne fællesarealer ved f.eks. Pilegården, mens Pilegården omvendt stod for vedligeholdelse både af egne åbne fællesarealer og fællesarealer i GF1 2018's område.

Vejfonden var også baseret på medlemsbidrag, der i det væsentligste kom fra medlemmerne af Grundejerforeningen Svendsager.

Allan Koch har forklaret, at han 65 år gammel. Han er pensionist. Inden han gik på pension, havde han været på Fynsværket i 34 år, og forinden på værftet.

Han har deltaget i initiativgruppen for opsplitning af Grundejerforeningen GF1. Han bor i Svendsager-området i en andelsboligforening med 22 huse, hvor han har været formand de seneste 16 år. Han har været med i en gruppe, der bestod af vidnet selv, Steen Kjærgaard, Erik Jensen og en person, der hedder Birthe. Den gruppe blev nedsat i 2016 eller 2017.

Afhørte var med til at rette henvendelse til kommunen vedrørende opsplitning af Grundejerforeningen GF1. I gruppen var repræsentanter fra begge sider i foreningen. Da de skrev brev af 29. marts 2016, bilag B, ekstrakten side 96, til kommunen, havde de været i gang siden 2014, hvor vidnet og en anden startede med at rette henvendelse til kommunen. Problemet var, at der var en skævvridning af økonomien. De syntes, at de betalte for meget, fordi de selv have udgifter til egne fællesområder. Mange af boligforeningerne i Svendsager-området oplevede, at de betalte til fællesområder i GF1 2018's område, mens medlemmerne i GF1 2018's område ikke betalte til Svendsager-område. Medlemmerne i Svendsager-området var enige om, at det ikke gik. Steen Kjærgaard var primus motor. Han boede i Poppelhaven.

Afhørte var med til generalforsamlingerne. På et tidspunkt var han også formand for den gamle grundejerforening GF1, fordi ingen andre mødte op. De andre rejste sig op og gik. Det var på generalforsamlingen i Grundejerforeningen GF1, hvor det blev besluttet at opsplitte foreningen. Han var med til alle 3 generalforsamlinger vedrørende opsplitningen. Ved den sidste generalforsamling, dvs. den stiftende generalforsamling for G1 2018, mødte 4 personer fra GF1 2018's område. Det var kun dem, der kunne stemme. Der var ikke nogen fra Grundejerforeningen Svendsagers, der stemte. De overholdt vedtægterne. Selvom modstanderne af opsplitningen opfordrede til, at ingen mødte til GF1 2018's stiftende generalforsamling, mødte der 4 personer fra GF1 2018. Så blev referatet fra den stiftende generalforsamling og vedtægter for den nye forening sendt til kommunen.

Der var en vejfond på 175.000 kr. i den gamle grundejerforening GF1. Hele beløbet havnede i Grundejerforeningen GF1 2018, selvom alle i den gamle grundejerforening havde betalt til vejfonden. Medlemmerne i Svendsager havde betalt langt størstedelen af de 175.000 kr., men forærede pengene til Grundejerforeningen GF1 2018. Det vil derfor ikke være rimeligt, hvis grundejerforeningen derudover skal betale til GF1 2018 for arbejder, som ikke vedrører Svendsager, og som Svendsager ikke har haft indflydelse på. De har bare fået en regning på over 20.000 kr. uden at de har haft indflydelse. De er ikke blev inviteret til en dialog omkring fordeling af udgifter.

Afhørte blev valgt ind i den oprindelige grundejerforenings bestyrelse i 2018, men var der kun i kort tid.

Vejene til vejfonden ligger i GF1 2018's område, og pengene i vejfonden er fulgt med derover.

Han er aldrig blev spurgt, om han ville hjælpe af bestyrelsen i Grundejerforeningen GF1 2018. Det var overraskelse for ham, at Svendsager skulle deltage i vedligeholdelsen Grundejerforeningen GF1 2018 efter opsplitningen af den gamle forening og stiftelsen af to separate grundejerforeninger.

Begrundelsen for opdelingen var økonomien, og at medlemmerne i Svendsager havde egne grønne områder, som dem i GF1 2018's område ikke betalte til. Svendsager har også kommunale fællesarealer. De føler ikke, at de grønne områder i Grundejerforeningen GF1 2018 har nogen tilknytning til medlemmerne i Svendsager.

Roland Nicolaisen har forklaret, at han i dag 65 år og på efterløn. Inden han gik på efterløn, var han inspektør i den almennyttige boligforening Civica, hvor han driftede afdelinger.

Civica har omkring 12.000 almennyttige boliger. Når der er tale om en almenlyttig boligforening, må foreningen ikke have overskud. De må ikke tjene penge. De enkelte afdelingers budget skal godkendes af beboerne i afdelingen. Efter opsplitningen af Grundejerforeningen GF1, faldt huslejen i hans boligforening.

Civica har i alt ca. 290 boliger i grundejerforeningen fordelt på to afdelinger, og afhørte var involveret i grundejerforeningens arbejde fra dag et. Da der blev indkaldt til stiftende generalforsamling i Svendsager, mødte han som repræsentant for Civica og blev valgt ind i bestyrelsen, hvor han blev kasserer. Han blev også siddende i bestyrelsen i den gamle grundejerforening, GF1, indtil man havde afviklet denne. Han var i den nye grundejerforening, indtil han gik på efterløn.

Baggrunden for Civicas ønske om opsplitning var, at man ikke fik noget for de penge, man betalte til Grundejerforeningen GF1. Civica havde to afdelinger med meget store matrikler med fællesområder, og så syntes de ikke, at de skulle betale både til egne områder og GF1's fællesarealer, når GF1 ikke deltog i driften af de fælles områder på Civicas områder.

De grønne fællesarealer i GF1's område, som man ville have betaling for, hørte naturligt til i villakvarteret pga. placeringen for sig selv. Personerne i GF1-om-

rådet brugte GF1 området, og personer fra Svendsager-området brugte Svendsager-området. Det var det, der var baggrunden for problematikken.

Brevet af 29. marts 2016, bilag B, ekstrakten side 96, fra initiativgruppen til kommunen husker han ikke, om han deltog i, men det har han sikkert.

Foreholdt underskriftsbilag af 29. marts 2016, bilag B, ekstrakten side 113, forklarede han, Erik Jensen, Benny Bendiksen og Conny Lundskjold sad i den gamle grundejerforenings bestyrelse.

Det begyndte med et forslag til opsplitning i den gamle grundejerforening, og der var flertal for opsplitningen. Dem der boede i GF1 2018-området syntes, at det var en dårlig ide. Der havde altid været en relativ dårlig stemning. Folk kunne ikke tale sammen. De talte om differentieret betaling og om at nedsætte et arbejdsudvalg, men det kom aldrig til afstemning. Dialogen stoppede lige pludselig. Så blev forslaget om opsplitning sat på dagsordenen. Der var aldrig nogen rigtig dialog.

Han deltog også i den sidste generalforsamling, hvor man stiftede Grundejerforeningen GF1 2018. På denne generalforsamling kunne medlemmer fra Grundejerforeningen Svendsager ikke stemme. Det var kun de nuværende medlemmer af Grundejerforeningen GF1 2018, der stemte.

Han kan ikke bekræfte, at det er normalt at sætte kontingentet højt. Målet er normalt at sætte det realistisk.

På et tidspunkt tog kommunen belysningen ud af grundejerforeningen. Snerydningen blev også taget ud. Han husker ikke, om der har været en drøftelse af nedsættelse af kontingentet i Grundejerforeningen GF1.

Steen Kjærgaard forklarede, at han er 74 år gammel. I dag er han pensionist. Forinden var han soldat i 40 år. Han gik på pension i 2011.

Han bor i Poppelhaven, der ejes af Civica og bor i samme område som John Hedegaard. Afhørte var medlem af afdelingsbestyrelsen i en kort periode i 2014.

Foreholdt mail af 19. december 2014, bilag 6, ekstrakten side 112, forklarede han, at det var et oplæg til grundejerforeningen. Det var noget, de havde talt om i afdelingsbestyrelsen i Poppelhaven, som de mente kunne være en god idé. De mente, at det var en uretfærdig måde, at kontingentet for var fordelt. Da Poppelhaven var en almennyttig boligforening havde de store fællesarealer, som de skulle holde, samtidig med at de blev pålagt omkostninger for at holde fællesarealerne på den anden side af villakvarteret i det nye GF1 2018's område.

Derfor gik de i gang med at undersøge, om grundejerforeningen kunne opdeles.

Foreholdt brev af 29. marts 2016, bilag B, ekstrakten side 96, fra Initiativgruppen ved Steen Kjærsgaard til Odense Kommune, forklarede afhørte, at det var ham, der skrev brevet, og det er hans underskrift. Brevet blev sendt, efter at han indkaldte til et møde med de forskellige afdelinger i de almennyttige boligselskaber og andelsboligforeninger i Svendsager området.

Foreholdt underskriftsbilag af 29. marts 2016, bilag B, ekstrakten side 113, forklarede han, at de tolv navne på bilaget var dem, som var med på mødet. Det var personer fra både GF1 2018-området og personer fra Svendsager-området. Der var generel interesse for opdelingen, hvis ikke ligefrem enighed. Efter mødet skete der en opdeling. Nogen havde måske andre interesser. Samarbejdet i initiativgruppen var godt. Blandt repræsentanterne i initiativgruppen var der enighed om, at man skulle køre videre med sagen. Afhørte var ikke med forud for denne skrivelse, men han ved, at repræsentanter for Pilegården ønskede at nedsætte en arbejdsgruppe. Afhørte blev involveret i 2014. Senere overdrog han opgaven til afdelingsbestyrelsen i Poppelhaven og de andre boligforeninger.

Parternes synspunkter

Grundejerforeningen GF1 2018 har i sit påstandsdokument anført:

"...

Til støtte for sagsøgers påstand gøres det gældende, at:

GF Svendsager er forpligtet til at overholde Lokalplan nr. 3-394s bestemmelser vedrørende drift og vedligehold, idet Lokalplanens bestemmelser indeholder en forpligtelse til at samtlige grundejerforeninger i området skal bidrage til drift og vedligehold af det samlede område omfattet af Lokalplanen.

Betalingskravet relaterer sig til Lokalplan nr. 3-394s område, og da lokalplanen er oprettet med det formål at samtlige grundejerforeninger skal vedligeholde de samlede fællesområder, uden hensyn til disses større eller mindre interesse i det enkelte arbejdes udførelse, findes GF Svendsager at være forpligtet til betaling af vedligeholdelse på de samlede fællesområder.

Der findes ikke at være indgået en bindende aftale på den ekstraordinære generalforsamling om fordeling af udgifterne ved opdeling af tidligere GF1, idet GF Svendsager reelt ensidigt har kunnet træffe be-

slutningen om opdeling som følge af deres medlemmers flertal, hvorved GF1 2018 blev sat uden for indflydelse.

Det fastholdes, at opsplitningen ikke havde karakter af en demokratisk proces, da dette efterlader en retsstilling, hvorefter en specifik grundejerforening vil kunne udhules ved en opsplitning igen og igen, så længe opsplitningen sker ved kvalificeret flertal, hvorved mindretallet efterlades med driftsudgifter til følge.

Det gøres gældende, at sagsøgte var bevidst herom, og at sagsøgte endvidere er bekendt med, at vedligeholdelsesomkostningerne er omfattet af lokalplan 3-394.

En sådan retsstilling må alt andet lige anses som uhensigtsmæssig og uretfærdig, hvorfor GF Svendsager allerede af denne grund bør tilpligtes at betale deres andel af lokalplanområdets samlede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Under disse omstændigheder findes udgifterne til vedligeholdelse af fællesarealerne i mangel af anden aftale at påhvile grundejerforeningerne i fællesskab.

Det gøres gældende, at fordelingen af udgiften er rimelig, idet den samlede udgift til arbejdets udførelse og administration er fordelt ud fra en solidarisk model efter gældende praksis for grundejerforeninger, hvorved samtlige grundejere er med til at betale for vedligeholdelse i Lokalplan 3-394s samlede fællesområder.

Det faktum, at sagsøger modtog 175.000 kr. i vejfondstilskud ved opsplitningen, findes ikke at afskære sagsøger fra at påstå sagsøgte til at betale sagsøgtes andel af vedligeholdelsesudgifterne.

Det bestrides endvidere, at det har betydning, at Odense Kommune som påtaleberettiget ikke har påtalt manglende vedligeholdelse, idet den løbende vedligeholdelsespligt fremgår direkte af Lokalplan 3-394.

Sagsøgers påstand fastholdes således..."

Grundejerforening Svendsager har i sit påstandsdokument anført:

"...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det foreløbigt gældende,

at sagsøger er gyldigt og endeligt stiftet, og at sagsøger ved stiftelsen har accepteret og påtaget sig forpligtelsen til for egen regning at vedligeholde de grønne arealer i sagsøgers område,

at sagsøger på baggrund af de trufne, gyldige generalforsamlingsbeslutninger og vedtægterne for sagsøger, pkt. 4.1, er forpligtet til endeligt at afholde udgifterne til de grønne arealer, der ligger indenfor det område, som indbefattes i sagsøgers område og således, at der ved generalforsamlingsbeslutningerne, der er godkendt af Odense Kommune, i det inter partes forhold mellem sagsøger og sagsøgte er gjort endeligt op i forhold til betalingsforpligtelsen,

at det af sagsøger rejste betalingskrav i det hele relaterer sig til et grønt areal, beliggende i området, der indbefattes i sagsøgers område,

at sagsøger ikke ensidigt, separeret og uden aftale med sagsøgte kan overvælte betalingsforpligtelser i forhold til udgifter, der relaterer sig til arealer, omfattet af sagsøgers område,

at sagsøgte ikke ønsker at indgå aftale med sagsøger om at betale for vedligehold af sagsøgers område,

at det i forholdet til, hvem der endeligt skal bære udgiften til vedligehold af de grønne arealer indenfor det område, som indbefattes i sagsøgers område, er uden betydning, om der i forholdet til Odense Kommune i henhold til lokalplan 3-394 er solidarisk hæftelse for sagsøger, idet det i øvrigt bestrides, at der består en solidarisk hæftelse,

at sagsøgers krav baserer sig på ikke nødvendige, iværksatte arbejder, herunder arbejder som Odense Kommune som påtaleberettiget ikke har påtalt manglende vedligeholdelse i forhold til eller fremsat krav om udførelsen af,

at sagsøgers krav i det hele fremstår udokumenteret i forhold til, hvad der er udført og behovet herfor, ligesom kravet bestrides størrelsesmæssigt,

at sagsøger ikke er berettiget til nogen betaling, før sagsøger har afholdt udgifter, der overstiger kr. 175.000/kr.136.558, idet sagsøger i modsat fald vil opnå en ugrundet berigelse, og hvilke udgifter sagsøger ikke har afholdt, og

at sagsøgte, i det omfang sagsøger måtte have et krav mod sagsøgte, har et modkrav mod sagsøger på kr. 136.558, der indtil videre gøres gældende til kompensation.

Sagsøgers anbringender bestrides i deres helhed...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Retten lægger til grund som ubestridt, at Grundejerforeningen GF1 er gyldigt opsplittet i to grundejerforeninger, Grundejerforeningen GF1 2018 og Grundejerforeningen Svendsager, der er gyldigt stiftet.

Sagsøger Grundejerforeningen GF1 2018 har bevisbyrden for, at sagsøgte Grundejerforeningen Svendsager er forpligtet til at deltage i vedligeholdelsen af fællesområder i Grundejerforeningen GF1 2018's område.

Grundejerforeningen GF1 2018 har her navnlig gjort gældende, at pligten for Grundejerforeningen Svendsager til at deltage i vedligeholdelsen af fællesområder i Grundejerforeningen GF1 2018's område kan udledes af pkt. 12.1 i lokalplanen for området sammenholdt med rimelighedsbetragtninger omkring opdeling af grundejerforeninger og fordeling af vedligeholdelsespligten.

Retten finder efter oplysningerne i sagen, at Grundejerforeningen GF1 2018 ikke har godtgjort, at der er grundlag for at pålægge Grundejerforeningen Svendsager at deltage i vedligeholdelsen af fællesområder i Grundejerforeningen GF1 2018's område. Retten har herved navnlig lagt vægt på, at der hverken af lokalplanen eller i øvrigt fremgår en pligt for en grundejerforening til at betale for vedligeholdelsen af en anden grundejerforenings område.

Retten tager derfor Grundejerforeningen Svendsagers påstand til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 21.000 kr. Grundejerforening Svendsager er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Grundejerforening Svendsager frifindes.

Grundejerforeningen GF1 2018 skal til Grundejerforening Svendsager betale sagsomkostninger med 21.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på minretssag.dk.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 27-06-2022 kl. 10:01

Modtagere: Sagsøgte Grundejerforening Svendsager, Sagsøger
Grundejerforeningen GF 1 2018, Advokat Sebastian Ekholm Scheffmann,
Advokat (L) Claus Tolstrup