



# RETTEEN I KOLDING DOM

afsagt den 10. juli 2020

---

Sag BS-35963/2019-KOL

Grundejerforeningen Drejens Boligby  
(advokat Charlotte Szocska)

mod

Andelsboligforeningen Mejløvænget  
(selv)

Denne afgørelse er truffet af dommer Helle Fløystруп.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 13. august 2019, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt Andelsboligforeningen Mejløvænget har været berettiget til at reducere betalingen af kontingent til Grundejerforeningen Drejens Boligby med henvisning til at sidstnævnte ikke længere vil stå for vedligeholdelse af et græsareal tilhørende andelsboligforeningen.

Parterne har fremsat påstande i overensstemmelse med rettens fortegnelse af 21. april 2020, hvoraf fremgår

"...

**Rettens fortegnelse over sagens påstande, synspunkter og beviser**

**Påstande:**

Grundejerforeningen Drejens Boligbys påstand

Andelsboligforeningen Mejløvænget skal betale 3.000,00 kr. med procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Andelsboligforeningen Mejløvængets påstand  
Frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

**Parternes synspunkter:**

**Grundejerforeningen Drejens Boligby** har til støtte for sin påstand anført

at andelsboligforeningen Mejløvænget er forpligtet til at betale kontingent i overensstemmelse med det på generalforsamlingen godkendte budget.

at medlemmerne af Grundejerforeningens Drejens Boligby, selv står for vedligeholdelse af de fællesarealer, der tilhører de enkelte medlemmer.

at Grundejerforeningen Drejens Boligby på generalforsamlingen har truffet gyldig beslutning om, at udgifterne til græsslåning skal pålægges Andelsboligforeningen Mejløvænget, idet Andelsboligforeningen Mejløvænget er adkomsthaver til fællesarealet.

at Andelsboligforeningen Mejløvænget som ejer af arealet må være pålagt udgifterne til vedligehold.

at det forhold, at Grundejerforeningen Drejens Boligby hidtil har udført græsslåning på fællesarealet, ikke medfører, at Andelsboligforeningen Mejløvænget nu med rette kan tilbageholde kontingent.

at kontingentbetalingen ikke afhænger af vedligeholdelsesudgifterne

samt

at lokalplan 0522-11 ikke kan tilsidesættes, blot fordi Andelsboligforeningen Mejløvænget måtte være i god tro om ejerskabet af fællesarealet.

**Andelsboligforeningen Mejløvænget** har til støtte for sin påstand anført

at Grundejerforeningens Drejens Boligby har slået græsset på arealet tilhørende Andelsboligforeningen Mejløvænget siden 2004.

at arealet i hele den periode har været privat og tilhørt Andelsboligforeningen Mejløvænget.

at der i det årlige kontingent på 22.100 kr. til Grundejerforeningens Drejens Boligby var afsat penge til slåning af græsset ca. 3 gange årligt.

at Andelsboligforeningen Mejløvænget på den baggrund er berettiget til at tilbageholde 3.000 kr. til dækning af udgiften til græsslåning.

...”

Sagen er behandlet efter reglerne om småsager.

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

### **Forklaringer**

Der er afgivet forklaringer af Brian Ørum Hansen og Poul Wienberg.

Brian Ørum Hansen har forklaret, at han er formand for Grundejerforeningen Drejens Boligby også kaldet den store grundejerforening. Han har været medlem af bestyrelsen siden 2014 og formand siden 2017. Han bor selv på Strynøvænget 12.

I de år, Grundejerforeningen Drejens Boligby har eksisteret, har foreningen løbende fået tilskødet fællesarealer fra de mindre grundejerforeninger, der udgør en del af det samlede område, der går under betegnelsen Drejens Boligby. Drejens Boligby er som en lille by i byen, og Kolding Kommune har i deres lokalplan nr. 0522 forudsat, at blandt andet alle arealerne betegnet som fælleder skulle tilskødes Grundejerforeningen Drejens Boligby, der blev stiftet i 2008.

Når foreningen ikke med det samme begyndte med at få de mange arealer tilskødet, skyldes det, at der var fejl og mangler ved en del af arealerne, som Kolding kommune først skulle udbedre. Grundejerforeningen Drejens Boligby ønskede ikke at komme til at hæfte for disse fejl og mangler. Arealerne bestod af blandt andet græsbevoksninger, fredskov samt mange kilometer vej og cykelstier. Da han kom ind i bestyrelsen i 2014, havde foreningen allerede gennem længere tid været i gang med det store arbejde, det indebar at få skøde på de mange arealer, sådan som det var forudsat i lokalplanen. Det var et komplekst arbejde blandt andet, fordi flere af bygherrerne var gået konkurs. Der var 39 storparceller og rigtig mange skulle afgive fællesarealer i form af skov og fælled til Grundejerforeningen Drejens Boligby. I dag mangler foreningen kun at få skøde på de fællesarealer, der tilhører de to andelsboligforeninger, Mejløvænget og Omøvænget, der er medlemmer af og udgør en del af Grundejerforeningen Drejens Boligby.

Når det var vigtigt for Grundejerforeningen Drejens Boligby at få skøde på fællesarealerne, skyldes det hensynet til at få afgrænset, hvilke arealer de skulle

vedligeholde og finansiere vedligeholdelsen af. Det er deres opgave at vedligeholde alle de grønne græsarealer ud mod stamvejene og fællederne, ligesom de står for at pleje og vedligeholde skovarealerne, vedligeholde de store veje og gadebelysningen samt at renholde disse arealer.

Grundejerforeningen Drejens Boligby består blandt andet af en række mindre grundejerforeninger, og andelsboligforeningen Mejløvænget er en af disse. De små grundejerforeninger står for at salte og snerydde, vedligeholde og passe veje og belysning samt grønne arealer indenfor deres egen matrikel. Når man overordnet skal se på, hvem der skal betale for hvad, er det stamvejene, der skiller. Grundejerforeningen Drejens Boligby betaler for de store arealer og veje, der er fælles for alle i Drejens Boligby, mens de små foreninger betaler og vedligeholder biveje og grønne arealer indenfor deres egne områder.

Han ved, at der i hvert fald siden 2013 har været diskussioner med Poul Wienberg fra Andelsboligforeningen Mejløvænget om at få tilskødet deres fællesareal – den fælled, der kan ses på bilag E. Han kan i sine notater se, at han selv i 2014 har talt med Poul Wienberg om tilskødning. Det omdiskuterede areal svarer til den blå markering, der ligger til højre for andelsboligforeningens bebyggelse. Det er hans opfattelse, at handler om økonomi for andelsboligforeningen. Det areal, der er uenighed om, er ikke stort, men det udgør en del af fællesarealerne for hele Drejens Boligby. Ifølge lokalplanen skulle Andelsboligforeningen Mejløvænget kun have adkomst til 12.400 kvadratmeter og ikke fælleden, men der er tilsyneladende sket en fejl fra bygherrens side, så andelsboligforeningen har fået skøde på det hele – også fællesarealet. Grundejerforeningen Drejens Boligby skal ifølge samme lokalplan tage skøde på samme areal, men de kan ikke gøre det, fordi bygherren har tilskødet det hele til Andelsforeningen Mejløvænget.

På generalforsamlingen for Grundejerforeningen Drejens Boligby i 2019 var der fremsat et forslag om, at foreningen skulle gå rettens vej i forhold til at få skøder på de to arealer tilhørende Andelsboligforeningerne Omøvænget og Mejløvænget, eftersom der på dette tidspunkt var brugt rigtig mange ressourcer og tid på at diskutere spørgsmålet om tilskødning af de sidste arealer. Bestyrelsens indstilling var, at man ikke skulle følge forslaget, fordi de ikke skønnede, at de ville få medhold i en sag om pligtmæssig tilskødning, eftersom andelsboligforeningen havde fået tinglyst skøde på arealet. Bestyrelsen havde på grundlag af de foregående mange drøftelser fået den opfattelse, at andelsforeningen ikke frivilligt ville afstå arealet. Forslaget om at forsøge at tiltvinge adkomsten igennem ved at anlægge sag blev ikke vedtaget, og konsekvensen blev, at generalforsamlingen i stedet vedtog, at de ikke fremover ville stå for driften af arealet - forstået som vedligeholdelse og græsslåning tre gange årligt, som de gør på de øvrige fælles fælleder. Beslutningen var en konsekvens af, at de opgav at få adkomst,

og det er det, der menes med referatet, når der står, at: "Hvis ikke vi får ejerskabet, så bortfalder foreningens vedligeholdelse".

Da Grundejerforeningen Drejens Boligby ophørte med at slå græsset, tilbageholdt Andelsboligforeningen Mejløvænget herefter 3.000 kr. af deres almindelige kontingent til Grundejerforeningen Drejens Boligby, og det er det beløb, denne sag handler om. De nægtede at betale, selvom det fremgår af vedtægterne, hvor meget der skal betales i kontingent. Vedtægterne for Grundejerforeningen Drejens Boligby opererer med, at udgifterne fordeles ligeligt på medlemmerne, og man kan ikke som medlem sige, at man ikke vil betale kontingentet eller modregne. Uanset hvor meget eller hvor lidt Grundejerforeningen Drejens Boligby vedligeholder, skal medlemmerne betale ligeligt til vedligeholdelse af fællesarealerne, og kontingentet er vedtaget af generalforsamlingen. Medlemmerne kan ikke selv vælge til eller fra. Det ville i givet fald ende i det rene anarki, hvis Grundejerforeningen Drejens Boligby gav efter, idet mange af de andre grundejerforeninger så på samme måde kunne begynde at forlange reduceret kontingent. Desuden er Grundejerforeningen Drejens Boligby forpligtet af lokalplanen til at udføre en række opgaver i forhold til Kolding kommune, og hvis man accepterer reduceret kontingent for nogle medlemmer, vil man risikere ikke at kunne opfylde sine forpligtelser.

Grundejerforeningen Drejens Boligby sparer ikke penge ved, at deres entreprenør ikke slår græsset på Andelsforeningen Mejløvængets fællede. Det er næsten dyrere for dem, fordi entreprenøren skal køre udenom.

De kan af princip ikke bare vælge at slå græsset og sende en regning, fordi det vil give problemer med at afgrænse, hvilke arealer Grundejerforeningen Drejens Boligby skal vedligeholde, og hvilke arealer de små andelsboligforeninger selv skal vedligeholde. Derfor holder Grundejerforeningen Drejens Boligby fast i, at når de ikke har ejerskab til et areal, vil de heller ikke vedligeholde. Alt andet vil blive for svært for dem at styre.

Poul Wienberg har forklaret, at han er formand for Andelsboligforeningen Mejløvænget og har været det siden 2014. Han har boet i området siden 2007. Hans bolig stod færdigbygget i 2004. Han stødte først på problemet om arealet, da Grundejerforeningen Drejens Boligby henvendte sig og sagde, at de ville have skøde på fælled. Han vidste, at andelsboligforeningen havde købt grundstykket af bygherren, idet det fremgik af skødet, at de fik adkomst til samtlige 14.715 kvadratmeter. Det er også det areal, foreningen har hjemtaget realkreditlån på. Det var den daværende formand for Grundejerforeningen Drejens Boligby, der først henvendte sig. Andelsforeningen svarede, at de havde skøde på fælled og ikke ville afstå arealet. De tilbød dog senere Grundejerforeningen Drejens Boligby, at de kunne købe fælled. De ville gerne slutte sagen af og har også tilbudt at betale lidt mere ud over det normale kontingent for

at få en afslutning på sagen. Det tilbud afslog Grundejerforeningen Drejens Boligby.

Han har været oppe ved bygherren – et firma i Horsens – der stadig eksisterer for at drøfte sagen med dem. Han fik at vide, at det er andelsboligforeningen, der ejer det omtvistede areal. Bygherren sagde, at det nok var en fejl, at andelsboligforeningen havde fået adkomst til hele arealet. Han skønner, at værdien af andelsboligforeningens samlede areal er 7,2 mio. kroner, og at værdien af fælleden udgør cirka 1,2 mio. kroner. Der ulmer en erstatningssag i forhold til bygherren, hvis andelsboligforeningen tilpligtes at afgive arealet.

Det er Grundejerforeningen Drejens Boligby, der har vedligeholdt arealet fra 2004 og frem til og med 2018, og det er sket uden bemærkninger. Vedligeholdelsen består i at slå græsset 3 gange om året.

Andelsboligforeningen er begyndt at modregne udgiften til græsslåning i deres kontingent, fordi de nu selv skal vedligeholde arealet. Kolding Kommune kræver, at de slår græsset 3 gange om året. De vil gerne betale Grundejerforeningen Drejens Boligby for at få græsset slået, men det koster maksimalt 4-500 kr./årligt af den samlede udgift, Grundejerforeningen Drejens Boligby har til vedligeholdelse.

Når de har reduceret med 3.000 kr., beror det på et skøn. Andelsboligforeningen betaler selv 1.800 kr. for græsslåning op til 3 gange om året til deres egen entreprenør, der i øvrigt er den samme, som Grundejerforeningen Drejens Boligby bruger.

Da Andelsboligforeningen fik skøde på deres grund, købte de 14.715 kvadratmeter. Han ved godt, at der i lokalplanen står 12.400 kvadratmeter. Han ved ikke, om det var meningen, at Grundejerforeningen Drejens Boligby skulle have haft skøde på fælleden. Det har nok været det, der var meningen. Man kunne ikke se ud af andelsboligforeningens skøde, at foreningen skulle have haft et mindre areal, og foreningen holder sig til, at de ejer hele det areal, der fremgår af skødet. I den tid, der har været bebyggelse, har Grundejerforeningen Drejens Boligby betalt vedligeholdelse også for andelsboligforeningens fællede.

### **Parternes synspunkter**

Parternes synspunkter er i fortegnelsen gengivet sådan som det fremgår ovenfor.

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det er ubestridt, at det er Andelsboligforeningen Mejløvænget, der har tinglyst adkomst til fælled, der ligger i umiddelbar forlængelse af andelsboligforeningens bebyggede areal, og at Grundejerforeningen Drejens Boligby i hvert fald siden 2007 har sørget for at vedligeholde fælled, ved at slå græsset, uden at der i den forbindelse er opkrævet særskilt betaling herfor.

Det fremgår af vedtægternes § 8, stk. 2, at det enkelte medlem af Grundejerforeningen Drejens Boligby, har pligt til at betale de til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte bidrag, og det er ubestridt, at bidraget for Andelsboligforeningen Mejløvænget for 2019 udgjorde 22.000 kr., men at der kun er betalt 18.000 kr.

Det fremgår videre af vedtægternes § 6, at Grundejerforeningen Drejens Boligbys formål er, at varetage området's interesser vedrørende opretholdelse, vedligeholdelse og drift af fællesarealer og fællesanlæg på tilhørende arealer samt arealer, som grundejerforeningen tager eller er forpligtet til at tage skøde på.

Efter forklaringerne i sagen sammenholdt med lokalplan 0522-11 lægger retten til grund, at det oprindeligt var forudsat i Kolding Kommunes lokalplan for området, at fælled skulle udgøre en del af det samlede fællesareal for Drejens Boligby, som Grundejerforeningen Drejens Boligby havde til opgave at vedligeholde.

Da Grundejerforeningen Drejens Boligby ikke kan opnå skøde på fælled, idet det er Andelsboligforeningen Mejløvænget, der har tinglyst adkomst hertil, og da andelsboligforeningen ikke ønsker at afstå arealet, er Grundejerforeningen Drejens Boligby ikke forpligtet i henhold til vedtægterne til at forestå vedligeholdelsen af fælled, der herefter har karakter af et areal indenfor de enkelte delområder, der i henhold til vedtægternes § 6, stk. 3 ikke er omfattet af Grundejerforeningen Drejens Boligbys vedligeholdelsespligt.

Retten lægger videre til grund, at Grundejerforeningen Drejens Boligby gennem en årrække har forsøgt at få skøde på fælled som forudsat i lokalplanen for området, og at disse forsøg først endelig blev opgivet i forbindelse med generalforsamlingsbeslutningen den 11. april 2019. Under disse omstændigheder kan Andelsboligforeningen ikke kræve, at Grundejerforeningen Drejens Boligby fortsat skal vedligeholde fælled, idet andelsboligforeningen ikke kan have haft en berettiget forventning om, at Grundejerforeningen Drejens Boligby ville blive ved med at vedligeholde arealet, når ikke kunne få adkomst til det. Det har derfor ikke været berettiget, når andelsboligforeningen har modregne 3.000 kr. i kontingentet.

Retten tager derfor den påstand, Grundejerforeningen Drejens Boligby har nedlagt, til følge, sådan som det fremgår nedenfor.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 3.550 kr. med tillæg af moms, af retsafgift med 500 kr. Grundejerforeningen Drejens Boligby er ikke momsregistreret.

**THI KENDES FOR RET:**

Andelsboligforeningen Mejløvænget skal til Grundejerforeningen Drejens Boligby betale 3.000,00 kr. med procesrente fra den 13. august 2019.

Andelsboligforeningen Mejløvænget skal til Grundejerforeningen Drejens Boligby betale sagsomkostninger med 4.050 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.





## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

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

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Dommen kan kun ankes, 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 omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. 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 afsigelse. 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](https://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på [minretssag.dk](http://minretssag.dk). Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på [domstol.dk](http://domstol.dk).

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på [domstol.dk](http://domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 10-07-2020 kl. 10:22

Modtagere: Advokat (H) Charlotte Szocska, Sagsøger Grundejerforeningen  
Drejens Boligby, Sagsøgte Andelsboligforeningen Mejløvænget