

Svend Dueholm
Rørkæret 8

Journal: 202037

3220 Tisvildeleje

E-mail: Sd@dadlnet.dk

Dato: 2. Februar 2021

Vedr. Notat på sag 202037 – Øllekolle Grundejerforening – betragtninger i forhold til medlemskab af grundejerforening, herunder privat fællesvejret- og forpligtelser.

Kære Bestyrelsesformand Svend Dueholm,

I fortsættelse af vore telefonmøder skal jeg hermed som aftalt fremkomme med skriftligt tilbagemelding på mine betragtninger og observationer i forhold til spørgsmålet om grundejeres eventuelle pligt til medlemskab i Øllekolle Grundejerforening.

Du har på grundejerforeningens vegne udbedt dig svar på følgende spørgsmål:

”Der ønskes en vurdering af, om alle grundejere med baggrund i nedenstående kan pålægges pligt til at være medlem af Grundejerforeningen, hvilket styrker formodningen om, at alle som er underlagt servitutterne er underlagt pligtigt medlemskab:

1. Grundejerforeningen købte i 1951 stien til stranden, tilhørende skrænt med trappe samt en del af strandbredden og alle veje/rabatter. Grundejerforeningen er dermed ejer af adgangsvejen til stranden.
2. Alle Grundejerforeningens parceller har i samme servitut – en deklaration fra 1947 – som giver dem fuld adgang til stranden via sti og skrænt.
3. Til orientering er flere grundejere, som har erhvervet matriklen efter 1951 pålagt pligt til at være medlem af Grundejerforeningen, hvilket styrker formodningen om at alle som er underlagt servitutterne er underlagt pligt til medlemskab.
(Detaljer fremgår af vedhæftet servitut hentet fra tinglysning.dk Det relevante findes på side 1 og 15.
Eksempel på skøde med pligt til at være medlem af grundejerforeningen (mit eget) er ligeledes vedhæftet.”

Oplysninger til brug for besvarelse:

Grundlag for min vurdering har været gennemgang af de udleverede dokumenter, der er svarende til servitut nr. 1, på ejendommen Rørkæret 8, 3220 Tisvildeleje.

Derudover har jeg indhentet tinglyste servitutter på de veje, der efter flere udmatrikuleringer nu betegnes som matrikel nr. 11a, Tisvilde By, Tibirke. Der er tale om den tidligere matrikel nr. 10 do, udgørende 1.329

m2 vej, hvor adkomsthaver er Øllehallegårds Grundejerforening. Dokumenterne vedlægges som bilag til denne mail.

I min gennemgang af grundlag for ejernes forpligtelser, har jeg konstateret, at der ikke er sket løbende opdatering af de oprindelige servitutter. De oprindelige vedtægter, hvormed Tisvilde Kystsikringslag Vest for Holløse, blev etableret i 1955 er blevet suppleret med nye vedtægter i 2007. Det må på den baggrund antages at der ikke er nogen juridisk sammenhæng med Øllekolle Grundejerforening.

Ud fra de tilgængelige, utinglyste vedtægter for Øllekolle Grundejerforening Ved Tisvilde Strand, der fremgår af hjemmesiden for foreningen, indgår der heller ikke formålsbestemmelser, der kan fastslå en eventuel sammenhæng mellem den oprindelige medlemspligt i kystlauget og den nuværende grundejerforening.

Der er ikke sket en tilstrækkelig formalisering af de aktuelle forhold til, at disse afspejles i de tinglyste servitutter mv. Retsforholdene er dermed uklare og ikke mulige at belyse tilbundsgående på det foreliggende grundlag.

Besvarelse:

Ad pkt. 1: Grundejerforeningen er Øllekolle Grundejerforening er en frivillig forening af grundejere med det formål at vedligeholde private fællesveje i området. Der er ingen medlemspligt, og ejere kan ikke pålægges en sådan medlemspligt ved tvang.

Grundejerforeningen kan ved opnåelse af flertal på ekstraordinær generalforsamling ændre vedtægter og formål for grundejerforeningen og dermed danne grundlag for tinglysning af pligt til medlemskab på de ejendomme, der tiltræder.

Kystsikringslaget og tilhørende adgangsveje til stranden vedligeholdes separat af ejendomme, der har en tinglyst forpligtelse til medlemskab af kystsikringslaget.

Ad pkt. 2: Ikke karakter af spørgsmål, blot en oplysning.

Ad pkt. 3. De anførte oplysninger i mailen om en omtalt tinglyst pligt til medlemskab af en grundejerforeningen ved erhvervelse efter 1951 er udokumenteret i det fremsendte materiale.

På ejendommen Rørkæret 8, 3220 Tisvilde er der tinglyst en servitut om pligt til medlemskab, hvor der alene angives Tisvilde Kystsikringslag. Dette Kystsikringslags vedtægter indeholder ingen bestemmelse om drift eller vedligeholdelse af veje.

For så vidt angår klausul i tinglyst skøde af 15. august 1961 vedrørende overdragelse af Rørkæret 8, 3220 Tisvilde, antages det på baggrund af den ovenfor nævnte tinglyste servitut, at klausul om medlemskab af grundejerforening rettelig skulle have været anført i det pågældende skøde som en pligt til medlemskab af Kystsikringslaget.

Tinglysning af skøde med den angivne klausul har i sig selv ingen retsvirkning i forhold til ejendommens pligt til medlemskab.

Der er i skødet endvidere anført en henvisning til kendelse af 6/7-1955. Denne omhandler ejers pligt til vedligeholdelse af fælles vej. Denne nævnte kendelse dannede præcedens i dagældende retspraksis og det, der senere dannede grundlag for Lov om Private Fællesveje, som blev gældende fra den 1.1.1973.

Supplerende oplysninger om mulig pligt som følge af pligt til medlemskab af kystsikringslag mv.:

Ud fra det givne opdrags rammer er det ikke tidsmæssigt muligt at gennemgå alle de tinglyste og praktiske forhold, således at en pligt til medlemskab, der eventuelt følger af sammenlægninger, overtagelse eller ændringer i foreningskonstruktioner, kan belyses udtømmende. Jeg har derfor gennemgået de tilgængelige relevante tinglyste dokumenter, der opridser følgende:

- A. Den 13. september 1955 er vedtægt om Tisvilde Kystsikringslag Vest for Holløse tinglyst på 90 matrikler. Dette Kystsikringslag suppleres med et Trappelag ved stiftelse af rettigheder i 1959. Lagenes medlemsskare udvides løbende i henholdsvis 1957, 1968 og omtales bl.a. i Lokalplan 44.88 af juni 1988. Nyere oplysninger vil formentlig fremgå af tingbogen på de enkelte ejendomme.

Om Kystsikrings- og trappelaget senere er nedlagt eller blevet en integreret del af den/de nuværende grundejerforeninger i området, fremgår ikke af det behandlede materiale. Ifølge telefoniske oplysninger fra Svend Dueholm, er der sket ændringer af såvel adgangsveje, medlemsfordeling og formel struktur i de pågældende Lag/Foreninger. Det er derfor ikke muligt at afklare tilbundsgående, om der ad den vej kunne fremfindes et grundlag for en pligt til medlemskab i de nuværende konstruktioner.

- B. Grundejere, der ud fra det tilgængelige oplysninger de facto er pålagt en medlemspligt af en grundejerforening, er ejere af matrikler udstykket af "DANA-GRUND A/S". Det fremgår af deklaration af 23. februar 1968 pkt. 6, at der for disse er pligt til medlemskab af enten en af grundejerne stiftet ny grundejerforening eller en eksisterende grundejerforening. Derudover at formål for denne forening blandt andet er vedligeholdelse af veje. DANA-GRUND udstykningen omfatter 91 parceller.

Derudover ser jeg ikke yderligere tinglyste byrder om pligtigt medlemskab af en grundejerforening på matrikel nr. 10a.

Vedligeholdelsespligt private fællesveje:

Ud fra drøftelser om vedligeholdelsespligt af veje for grundejere i området, har jeg supplerende undersøgt bestemmelser i Lov om private fællesveje, lovens forarbejder samt gennemgået praksis mv, og herunder indhentet telefoniske oplysninger om Kommunens praksis.

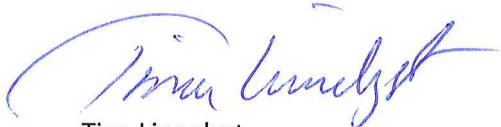
Ud fra denne er der alene grundlag for at pålægge en grundejer at udbedre et tilhørende vejareal ud fra Lov om private fællesveje § 44, når der er trafiksikkerhedsmæssige argumenter for dette. Sker udbedring ikke, kan ejer få et eventuelt pålæg fra Kommunen jfr. samme lov § 45 og § 47.

Kommunen kan ikke indgå i etablering af pligt til medlemskab af en grundejerforening - uanset om formålet er etablering af et fællesskab om udbedring af veje – når de berørte matrikler ikke har en påhvillende tinglyst servitut om medlemspligt af en grundejerforening.

Jeg har udover ovenstående uddybet min besvarelse på telefonmøde den 1. februar 2021.

Skulle der herefter være supplerende spørgsmål, hører jeg gerne fra dig.

Med venlig hilsen
AdvokatGentofte



Tina Linnelyst