

ER DU PÅ

BLIND DATE

MED DIN GRUNDEJERFORENING?



Er du medlem af en grundejerforening, kan du lige så godt engagere dig i foreningens arbejde. På den måde får du nemlig maksimal indflydelse – ansvaret står du under alle omstændigheder med.

Tekst **Karin Wain** – Illustration **Anne Jespersgaard**

Hengemt termokandekaffe, tørre småkager og timelange, kværunderende drøftelser af hækkenes højde eller størrelsen på medlemskontingentet. Er det noget i den dur, der udspiller sig på din nethinde, når tanken falder på kvarterets grundejerforening, undlader du sikkert at deltage på generalforsamlinger eller at engagere dig i foreningsarbejdet i øvrigt.

Men hvis du alligevel er medlem af foreningen, bør du engagere dig, mener landsformand i Parcelhusejernes Landsforening, Allan Malskær. Især hvis du bor i et område, hvor I har pligt til at være medlem af kvarterets grundejerforening.

“Hvis du holder dig væk fra generalforsamlingen, er det lidt som en blind date. Du kan blive positivt overrasket, men be-

stemt også det modsatte. Hvis der bliver begået en fejl, kan du komme til at betale, for alle medlemmer hæfter kollektivt,” som Allan Malskær udtrykker det.

Dyrt at være ligeglad

Skrækeksemplet er en grundejerforening, der havde overtaget de enkelte parcel-ejeres ansvar for snerydningen af de private fællesveje, men ikke varetaget opgaven ordentligt. En tilfældig forbi-passerende faldt og brækkede nakken – og krævede derefter 600.000 kroner i erstatning af foreningen. Den var imidlertid ikke forsikret, og udgiften landede derfor kollektivt hos foreningens medlemmer.

Også når det gælder vejenes tilstand, kan det få store økonomiske konsekvenser for dig ikke at have sat dig ind i foreningens arbejde. Er der tale om private fællesveje, bærer I grundejere kollektivt ansvaret for, at de er i en ordentlig stand. Er de ikke det, kan kommunen udstede et påbud om reparation, og det bliver ofte meget dyrere, end hvis I løbende havde sørget for

at holde vejene i god stand.

Hvis I derimod som forening etablerer

en vejfond, hvor en fast andel af kontingentet går til reparation af vejene og medlemskab af Parcelhusejernes Landsforening (der indeholder forsikring), kan I i langt højere grad sove roligt om natten. ►

“**DET KAN FÅ STORE ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR DIG IKKE SÆTTE DIG IND I FORENINGENS ARBEJDE.**”

GRUNDLÆGGENDE OM GRUNDEJERFORENINGER



“Men det er kun, hvis du møder op, at du kan øve indflydelse. Så kan du få ført til protokols, at du er uenig eller stille forslag til forandringer. Hvis ikke, accepterer du stiltiende de beslutninger, generalforsamlingen vedtager,” siger Allan Malskær, som minder om, at engagement i grundejerforeningen kan meget andet end at værne mod ubehagelige overraskelser.

Selvom foreninger med pligtigt medlemskab har meget stramme rammer for, hvilke aktiviteter de må sætte i gang, er samværet ofte vejen til et velfungerende naboskab, hvor grundejerne går sammen på kryds og tværs og arrangerer alt fra loppemarkeder til fastelavnsfest.

“En velfungerende grundejerforening er ofte vejen til at klippe den psykologiske ligusterhæk ned. Mange konflikter opstår, når man ikke kender naboen ret godt, men hvis jeg kender dem som Kristian og Ida i stedet for familien Jensen, er der ikke lang vej til at hjælpe hinanden og få et godt sammenhold,” siger Allan Malskær. ■

En grundejerforening er et fællesskab af boligejere i et bestemt område. **GRUNDEJERFORENINGER ER OMFATTET AF DEN ALMINDELIGE FORENINGSRET**, som er sikret af Grundlovens paragraf 78. Derudover findes der ikke særlige retningslinjer eller lovgrundlag for, hvordan en grundejerforening skal drives. Parcelhusejernes Landsforening (PL) vurderer, at der landet over findes et sted mellem 15.000 og 25.000 grundejerforeninger. Af disse er 600 medlemmer hos PL, og omkring 6.000 øvrige grundejerforeninger modtager PL's blad.

Tvungent eller frivilligt?

I mange boligområder har du pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Det gælder typisk i nyudstykkede boligområder, hvor kommunen gennem lokalplanen pålægger boligejerne medlemskab og definerer foreningens formål. Også i grundejerforeninger, der er stiftet frivilligt af et antal grundejere, kan der være pligt til medlemskab. Hvis medlemmerne på en generalforsamling enes om det, kan der tinglyses et krav om tvungent medlemskab, som dermed gælder alle fremtidige grundejere i foreningens område.

HVIS DU ER MEDLEM AF EN GRUNDEJERFORENING, SKAL DU FØLGE FORENINGENS VEDTÆGTER OG DE BESLUTNINGER, DER TRÆFFES PÅ GENERALFORSAMLINGERNE. Det gælder, uanset om der er en tinglyst pligt til medlemskab på din ejendom eller ej. Men hvis der ikke er tinglyst pligt til medlemskab, og du vælger ikke at være medlem af den lokale grundejerforening, har denne ingen bemyndigelse i forhold til dig og din ejendom.

Formålet sætter retningen

Grundejerforeningens formål er typisk at varetage foreningens interesser, men hvad det betyder mere konkret kan være meget forskelligt. Er der tale om en grundejerforening med tinglyst pligt til medlemskab er rammerne for, hvad foreningen må beskæftige sig med meget snævre. Grundejerforeningen må for eksempel hverken arrangere fastelavnsfest eller indkøbe en

græsslåmaskine til fælles brug.

I FRIVILLIGE GRUNDEJERFORENINGER ER RAMMERNE FRIERE, FOR ER DU UTILFREDS, KAN DU ALTID MELDE DIG UD.

Fælles front

Kommunen har ret til eksempelvis at ændre status på vejene i dit kvarter, så ansvaret for vedligehold og udgifter i den forbindelse skifter fra kommunen til grundejerne. Det er der ikke meget at gøre ved som grundejer, men **STÅR DU ALENE, ER DIN STEMME NOGET SVAGERE, END HVIS HELE KVARTERET TALER MED SAMLET RØST VIA GRUNDEJERFORENINGEN.**

Hvem bestemmer?

En grundejerforening har de forpligtelser, som den stiftende generalforsamling har fastsat i vedtægterne. Det gælder typisk vedligeholdelse af fællesarealer, veje, interne kloakker og eventuelt strand og bade/bådebro. **DERUDOVER KAN GRUNDEJERFORENINGEN SÅDAN SET BESTEMME ALT, DER HAR VÆRET FLERTAL FOR PÅ EN GENERALFORSAMLING.**

Det kan for eksempel være højden på hækkene, eller at alle huse skal have en særlig farve. Foreningen har dog ingen særlige sanktionsmuligheder, hvis en grundejer ikke følger reglerne. Ved grelle konflikter kan grundejerforeningen anlægge en civil retssag mod den enkelte grundejer, og der kan i principet fældes dom, som bevirker, at dit hus bliver malet i den krævede farve. En grundejer kan på samme måde lægge sag an mod grundejerforeningen, hvis han ikke mener, at foreningen overholder sine vedtægter eller gældende lovgivning. Det er imidlertid yderst sjældent, at det går sådan.

Lav din egen forening

Det kræver ingen særlig tilladelse at etablere en grundejerforening, så **HVIS DU KAN KOMME TIL ENIGHED MED DINE NABOER OM REGELSÆT OG VEDTÆGTER, ER DET BARE AT GÅ I GANG.** Hent eventuelt flere gode råd hos Boligejernes Videncenter på bolius.dk eller hos Parcelhusejernes Landsforening på parcelhus.dk



Kilder: Parcelhusejernes Landsforening og Bolius.