



Vedrørende forslaget om forbud mod parkering af autocampere i Søbyen

På generalforsamlingen 15. maj 2023 blev forslaget om et forbud mod parkering af autocampere i Søbyen vedtaget. Bestyrelsen har efterfølgende modtaget to indsigelser mod forslaget hvor lovligheden af forslaget drages i tvivl. I en af indsigelserne anføres det at ejerne ikke er bundet af generalforsamlingens beslutning, hvilket må antages at være grunden til at autocamperne stadig står parkeret på trods af generalforsamlingens beslutning.

Bestyrelsen har taget sagen alvorligt da det vedrører et helt grundlæggende princip om at beslutninger vi alle i fællesskab vedtager på generalforsamlingen respekteres og efterleves. Vi har i bestyrelsen set os nødsaget til at søge juridisk bistand til at få afklaret lovligheden

af forslaget og samtidig få klarlagt kompetencer for bestyrelse og generalforsamling. Denne bistand har selvfølgelig en økonomisk omkostning, men vi har set det som eneste mulighed for at lukke denne sag en gang for alle. Vi har i bestyrelsen ingen holdning til autocampere eller ej, men vi har en klar holdning om at fælles beslutninger selvfølgelig skal være lovlige og efterleves!

Vi har modtaget vedhæftede notat fra advokat vedrørende sagen og kan konstatere at forslaget var lovligt. Vi skal derfor bede ejerne af autocamperne om at efterleve den fælles beslutning truffet på generalforsamlingen og flytte autocamperne. Bestyrelsen anser sagen for afsluttet.

God sommer

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR. 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN
(Juridisk konsulent)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN
MICHAEL STYRISHAVE
IDA GLINVAD KROGH
SANNE KYNDI SKOVMOSE

J.nr. 230700 US/SDJ/NP
15.06.2023

NOTAT
BESLUTNINGER OM ANVENDELSE OG
UDNYTTELSE AF PARKERINGSPLADSER

1 Indledning

- 1.1 Dette notat omhandler de retlige rammer for beslutninger vedrørende regulering, anvendelse og udnyttelse af parkeringspladserne på grundejerforeningens område.
- 1.2 Formålet med notatet er at foretage en juridisk vurdering af følgende spørgsmål:
 - 1.2.1 Lovligheden af den beslutning vedrørende forbuddet mod permanent parkering med autocampere, som blev truffet på generalforsamlingen den 15. maj 2023.
 - 1.2.2 Lovligheden af tidligere beslutninger truffet af bestyrelsen vedrørende et forbud mod permanent parkering af påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v.
 - 1.2.3 Bestyrelsens muligheder for at beslutte anvendelse og udnyttelse af øvrige parkeringspladser inden for grundejerforeningens område i henhold til vedtægtens punkt 4.2.
 - 1.2.4 Angivelse af eksempler på, hvilke ændringer som kræver flertal i henhold til vedtægtens punkt 12.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 2 **Lovligheden af den beslutning vedrørende forbud mod permanent parkering med autocampere, som blev truffet på generalforsamlingen den 15. maj 2023**
- 2.1 **Afgrænsning**
- 2.1.1 Det lægges til grund, at forslaget er vedtaget med simpelt flertal på generalforsamlingen.
- 2.1.2 Beslutninger træffes som udgangspunkt ved simpelt flertal, jf. vedtægtens punkt 12.3, men til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i vedtægten kræves kvalificeret flertal, jf. vedtægtens punkt 12.4.
- 2.1.3 Det er i vedtægtens punkt 4.1. angivet, at hvert medlem har brugsret til mindst en parkeringsplads inden for grundejerforeningens område og at medlemmet kan videreoverdrage sin ret til parkeringspladsen til lejere/brugere af den pågældende ejendom.
- 2.1.4 Det relevante spørgsmål er således, hvorvidt vedtagelsen på generalforsamlingen om at forbyde mere permanent parkering med autocampere, lovligt kunne ske med simpelt flertal, jf. vedtægtens punkt 12.3 eller om vedtagelsen ville kræve kvalificeret flertal, jf. vedtægtens punkt 12.4 eller kræve samtykke fra de medlemmer af grundejerforeningen, som har anvendt parkeringspladser til parkering med autocampere.
- 2.2 **Vurdering**
- 2.2.1 Vedtægtens punkt 12.4 indeholder et krav om, at vedtægtsændringer kræver kvalificeret flertal.
- 2.2.2 Ved en ændring af vedtægten må her forstås *enhver ændring af eller tilføjelse til den eksisterende vedtægt*. Det afgørende bliver derfor, om det fremsatte beslutningsforslag har karakter af en ændring eller tilføjelse til vedtægtens punkt 4.1.
- 2.2.3 Vedtægtens § 4.1. kan ikke antages at indeholde en ubegrænset ret til at råde i enhver henseende. Det må derfor afgøres ved fortolkning, hvilken type parkering, som vedtægtens punkt 4.1 giver tilladelse til:
- 2.2.4 Det er et almindeligt princip for sameje vedrørende fast ejendom, at den enkelte samejer skal bruge ejendommen på en sådan måde, at det ikke er til skade for andre samejere. Der er således naturligt visse grænser for, hvordan det enkelte medlem af grundejerfor-

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

eningen kan bruge fællesområderne, herunder parkeringspladserne. Det fremgår af det stillede beslutningsforslag, som blev vedtaget på generalforsamlingen, at autocampere er meget dominerende og ikke bidrager til en forskønnelse af området.

- 2.2.5 På trods af formuleringen ”brugsret” (som giver en mere almindelig/omfattende ret til at råde) er der formentlig tale om en rettighed af servitutagtig karakter (som kun giver en begrænset ret til at råde på en bestemt måde). Det enkelte medlem af grundejerforeningen har ikke (eksklusiv) ret til én bestemt parkeringsplads, som udelukker andre fra at benytte den samme parkeringsplads. Der henvises til udstykningslovens § 16, hvor det centrale moment for afgrænsningen mellem brugsrettigheder og servitutter netop er, om den pågældende rettighed udelukker ejendommens ejer fra at råde. Det enkelte medlem af grundejerforeningen har således ikke en ubegrænset ret til at råde over parkeringspladsen i enhver henseende.
- 2.2.5.1 Det må særligt fremhæves, at størrelsen på parkeringspladserne er afgrænses af de fysiske forhold, herunder de optegnede hvide vejstriber/markeringer og belægningsstenene. Foruden busser, lastbiler m.v. vil autocampere således ikke naturligt kunne holde inden for de afgrænsede rammer af en parkeringsplads. Dette taler således med betydelig vægt imod, at det har været hensigten med vedtægtens § 4.1 at meddele en ret til at parkere med autocampere, som overskrider de afsatte fysiske rammer for parkering.
- 2.2.5.2 Generelt er de fleste parkeringspladser til almindelige personbiler, medens der ofte laves specielle pladser til lastbiler, busser, el-biler, cykler, knallerter og motorcykler. Der findes således også en række særregler for autocampere. Parkeringspladser til autocampere er således ofte angivet med et særligt autocampersymbol som således specifikt angår disse. Den omstændighed, at der ikke er opsat en markering på nogle parkeringspladser om muligheden for at anvende parkeringspladserne til parkering med autocampere, må opfattes som et signal om, at det ikke har været hensigten med vedtægtens § 4.1 at meddele en ret til at parkere med autocampere.
- 2.2.5.3 Ved opførelse af bebyggelsen er der i bygningsreglementet stillet krav om, at der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at borgerne og de i bebyggelsen beskæftigede samt besøgende kunder, leverandør m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter og cykler, m.v. på ejendommens område. De konkrete krav til parkering er optaget i lokalplan nr. 1042. Hverken bygningsreglementet eller lokalplanen omtaler autocampere, trailere, campingvogne eller andre påhængsvogne. Tværtimod er der på Skanderborg Kommunes hjemmeside henvist til parkeringsnormen i kommunen, som angår personbiler. Uagtet at vedtægtens punkt 4.1 er en selvstændig bestemmelse, må

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

der således i et vist omfang henses til, at bestemmelsen udspringer af den bagvedliggende offentligretlige regulering, som ikke kan antages at omhandle parkering med autocampere, campingvogne, trailere og andre påhængskøretøjer.

- 2.2.5.4 Vedtægtens punkt 4.1. må desuden fortolkes i overensstemmelse med områdets karakter og fremtræden. På selve parkeringspladserne er der tilnærmelsesvist kun placeret personbiler, og det enkelte medlem af grundejerforeningen kan ikke ved erhvervelsen af dennes ejendom have haft en berettiget forventning om, at den vedtægtsbestemte ret til parkering omfatter en ret til at parkere med autocampere.

2.3 Konklusion

- 2.3.1 Det må på baggrund af ovenstående antages, at vedtægtens punkt 4.1. ikke indeholder en ret til at anvende parkeringspladserne til autocampere. Som følge heraf indebærer det fremsatte og vedtagne forslag ikke en ændring eller tilføjelse til vedtægtens punkt 4.1., som kræver kvalificeret flertal i henhold til vedtægtens punkt 12.4.
- 2.3.2 Beslutningen på generalforsamlingen den 15. maj 2023 om at forbyde autocampere er således ikke ulovlig.

3 Lovligheden af tidligere beslutninger truffet af bestyrelsen vedrørende et generelt forbud mod påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v.

3.1 Afgrænsning

- 3.1.1 Det lægges til grund, at det er bestyrelsen, som har besluttet et forbud mod påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v.
- 3.1.2 Selv om beslutningen af truffet af bestyrelsen (og ikke vedtaget på generalforsamlingen) er spørgsmålet grundlæggende det samme som vedrørende autocampere, herunder om vedtægtens punkt 4.1 indeholder en ret til at benytte en parkeringsplads til parkering med påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v.

3.2 Vurdering

- 3.2.1 En væsentlig del af de fremhævede momenter vedrørende autocampere kan tillige anføres vedrørende påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 3.2.1.1 Det kan således fremhæves, at den vedtægtsbestemte parkeringsret ikke er ubegrænset i enhver henseende. Ud fra områdets karakter og de eksisterende parkeringsforhold må det enkelte medlem af grundejerforeningen således kunne forudsætte, at parkeringspladserne ikke skal benyttes til henstilling af påhængskøretøjer m.v., og at vedtægtens punkt 4.1. skal forstås i overensstemmelse hermed.
- 3.2.1.2 Det må også fremhæves, at den bagvedliggende offentligretlige regulering, som vedtægtens punkt 4.1 i et vist omfang udspringer af, ikke tilsigter at tilvejebringe passende parkeringsforhold for påhængskøretøjer m.v.
- 3.2.1.3 Det må desuden tillægges betydning, at grundejerforeningens medlemmer overholder og har indrettet sig i henhold til bestyrelsens beslutning om at forbyde påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v., og at de enkelte medlemmer derfor stiltiende har accepteret beslutningen eller ved passivitet undladt at reagere herpå.
- 3.2.2 Det enkelte medlem af grundejerforeningen vil imidlertid med en vis ret kunne gøre gældende, at der foreligger en vedtægtsbestemt ret til parkering med påhængskøretøjer m.v., idet retten til en parkeringsplads fremgår direkte og uden forbehold af vedtægtens punkt 4.1. Det vil i forlængelse heraf kunne gøres gældende, at så længe påhængskøretøjet står parkeret inden for rammerne af denne ene parkeringsplads, så er det i overensstemmelse med den tilvejebragt ret.
- 3.2.3 Hvis det i overensstemmelse med punkt 3.2.2 antages, at vedtægtens punkt 4.1. indeholder en ret til at parkere med påhængskøretøjer, kræver en ændring heraf kvalificeret flertal på generalforsamlingen, jf. vedtægtens punkt 12.4

3.3 **Konklusion**

- 3.3.1 Det kan på baggrund af ovenstående konstateres, at mest taler for, at vedtægtens punkt 4.1 ikke indeholder en ret til at foretage parkering med påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v., men at der vil være en ikke uvæsentlig sandsynlighed for, at domstolene i sidste ende vil anlægge en fortolkning, hvorefter sådanne køretøjer, som kan placeres inden for de eksisterende rammer, er indeholdt i vedtægtens punkt 4.1. I dette tilfælde vil bestyrelsens beslutning være ugyldig som stridende mod vedtægterne.
- 3.3.2 Det bør derfor overvejes at bringe forbuddet mod parkering med påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v. til afstemning på generalforsamlingen i henhold til

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

vedtægtens punkt 12.4. I den forbindelse kan man – af ordensmæssige hensyn – overveje at medtage præciseringen af forbuddet vedrørende autocampere.

4 Bestyrelsens muligheder for at beslutte anvendelse og udnyttelse af øvrige parkeringspladser inden for grundejerforeningens område.

- 4.1.1 Beslutningen om anvendelse og udnyttelse af de øvrige parkeringspladser er i vedtægtens punkt 4.2. opløftet til generalforsamlingsniveau. Bestyrelsen kan derfor ikke uden særskilt bemyndigelse fra generalforsamlingen træffe beslutning herom.
- 4.1.2 Generalforsamlingen kan således ved simpelt flertal, jf. vedtægtens punkt 12.3 selv træffe beslutning eller bemyndige bestyrelsen til at træffe beslutning om anvendelse og udnyttelsen af de øvrige parkeringspladser, herunder eksempelvis beslutning om at forbyde permanent parkering med påhængskøretøjer, herunder campingvogne, trailere m.v.

5 Angivelse af eksempler på, hvilke ændringer som kræver flertal i henhold til vedtægtens punkt 12.

- 5.1.1 Spørgsmålet om adgangen til at træffe beslutning om ændringer kan i grove træk opdeles i fire niveauer:
 - 5.1.1.1 Bestyrelsens kompetence, jf. vedtægtens punkt 14,
 - 5.1.1.2 Generalforsamlingens kompetence til at foretage ændringer med simpelt flertal, jf. vedtægtens punkt 12.3,
 - 5.1.1.3 Generalforsamlingens kompetence til at foretage ændringer med kvalificeret flertal, jf. vedtægtens punkt 12.4, og
 - 5.1.1.4 Øvrige ændringer, som kræver enstemmighed eller tilslutning fra de berørte.
- 5.1.2 Ad bestyrelsen kompetence:
 - 5.1.2.1 Bestyrelsens beføjelser skal i første række afgrænses af vedtægtens punkt 14.3, hvorefter bestyrelsen har den daglige ledelse og skal sikre drift og vedligeholdelse af fællesarealer m.v.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.1.2.2 Bestyrelsens opgaver kan sammenlignes med dem, der påhviler en administrator af en udlejningsejendom, eksempelvis opkrævning og betaling af fællesudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, betaling af håndværkerudgifter, regnskabsføring m.v. Herudover skal bestyrelsen sørge for at gennemføre de beslutninger, som træffes på generalforsamlingen. Som andre opgaver kan nævnes indkaldelse til generalforsamlingen samt at fore protokol over generalforsamlingens og bestyrelsens forhandlinger.
- 5.1.2.3 Bestyrelsens kompetence er altså i vis udstrækning indskrænket til at foretage mere sædvanlige (konserverende) ejendomsadministration.
- 5.1.3 Ad generalforsamlingens kompetence til at foretage ændringer med simpelt flertal, jf. vedtægtens punkt 12.3.
- 5.1.3.1 Udgangspunktet er, at beslutninger på generalforsamlingen træffes med simpelt flertal.
- 5.1.3.2 I henhold til foreningsretten har en grundejerforening – med simpelt flertal – ret til at træffe *sædvanlige eller nødvendige beslutninger vedrørende ejendommens bevarelse og udnyttelse*. Det følger heraf, at en grundejerforening har ret til at træffe dispositioner om *ændringer af ikke nødvendig karakter, så længe en sådan beslutning ikke er så væsentlig, at der må kræves kvalificeret flertal*.
- 5.1.3.3 Der gælder således ikke et krav om kvalificeret flertal så snart en beslutning går ud over opretholdelse af status quo. Om en ændring er væsentlig afhænger af, hvad det enkelte medlem af grundejerforeningen ved købet kunne tage i betragtning, herunder hvilken anvendelse denne kunne påregne at gøre af eksempelvis en del af fællesarealet.
- 5.1.3.4 Generalforsamlingens kompetence efter vedtægtens punkt 12.3 kan bedst beskrives negativt, således at den eksempelvis normalt ikke omfatter større nyanskaffelser og forbedringerne m.v., ændringer i anvendelsen af fællesarealer og retlige dispositioner over fællesarealer.
- 5.1.3.5 Generalforsamlingens kompetence til at træffe beslutninger er således ikke – som for bestyrelsen – indskrænket til at foretage mere sædvanlige (konserverende) ejendomsadministration.
- 5.1.4 Ad generalforsamlingens kompetence til at foretage ændringer med kvalificeret flertal, jf. vedtægtens punkt 12.4.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 5.1.4.1 Som nævnt ovenfor kræver alle beslutninger, der ændrer i selve vedtægten som minimum kvalificeret flertal i henhold til vedtægtens punkt 12.4.
- 5.1.4.2 De beslutninger, som – uden at udgøre vedtægtsændringer – kræver kvalificeret flertal er i henhold til vedtægtens punkt 12.4 ”*væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør*”. Dette kan beskrives som beslutninger om ændringer af ”ekstraordinær karakter”.
- 5.1.4.3 Eksempler herpå er således større nyanskaffelser og forbedringerne m.v., ændringer i anvendelsen af fællesarealer og retlige dispositioner over fællesarealer. I § 4, stk.2 i den nye normalvedtægt for ejerforeninger er der oplyst en række beslutninger, der anses som væsentlige dispositioner over fællesejendommen, som kræver kvalificeret flertal. Heri er eksempelvis angivet; godkendelse af elevator- eller altanprojekter, salg af fællesejendom, herunder inddragelse af eksisterende arealer og indgåelse af aftaler om eksklusiv brugsret til fælles ejendom såsom leje eller brug af parkeringspladser, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- 5.1.5 Ad øvrige ændringer, som kræver enstemmighed eller tilslutning fra de berørte.
- 5.1.5.1 Der kan være nogle beslutninger, som grundejerforeningen ikke ved sine beslutninger – hverken med simpelt eller kvalificeret flertal – kan træffe. Det kan eksempelvis ikke besluttes at gøre indgreb i rettigheder, som er tillagt den enkelte, f.eks. vil en beslutning om, at et eller flere medlemmer af grundejerforeningen ikke længere har ret til at benytte en parkeringsplads på grundejerforeningens område være ugyldig.

Aalborg, den 15. juni 2023

Søren Dalsgaard Jakobsen

