
FOREDRAG FOR SUNDBYERNES GRUNDEJERFÆLLESSKAB

Tirsdag den 12. maj 2015

Advokat Morten Mark Østergaard

PROGRAM

- Bestyrelsesarbejde i foreninger – udvalgte emner

Ny dom fra Højesteret - rækkevidden af bestyrelsesansvar

Servitut- og lokalplanbestemte foreninger

- Privatvejsloven – udvalgte emner

Lovens systematik og definitioner

Vejvedligeholdelse - niveau og ansvar

Trafikregulerende foranstaltninger

BESTYRELSESANSVAR

Der er ikke noget "foreningslov", der fastsætter rammer, så:

Udgangspunkt i dansk rets almindelige erstatningsretlige grundsætninger

1. Der skal være lidt et tab,
2. Ansvarsgrundlag (culpa, uagtsomhed, objektivt ansvar), og
3. Der skal være årsagsforbindelse – adækvans

Nedsættelse eller bortfald af erstatning, - eksempler:

- Skadelidtes tabsbegrænsningspligt
- Egen skyld
- Accept af risiko
- Konkurrerende skadesårsager

BESTYRELSESANSVAR

Hvordan finder vi grænserne for ansvaret? – Retspraksis

Højesterets dom af 7. februar 2013 (UfR 2013.1312H)

Om bestyrelsesansvar i en grundejerforening bemærker Højesteret, at et medlem af bestyrelsen kan blive erstatningsansvarlig for en retsstridig, tabsforvoldende disposition, der kan tilregnes den pågældende som forsætlig eller uagtsom.

Anvendelsen af denne ansvarsnorm forudsætter, at der sker en fastlæggelse af de pligter, der påhviler bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har pligt til at handle i foreningens interesse, og der må i øvrigt tages hensyn til, at en grundejerforening i almindelighed ikke driver erhvervsvirksomhed, men alene har til formål at fremme medlemmernes fælles interesser som grundejere i et lokalområde.

Hertil kommer, at foreningens aktiviteter normalt er begrænsede i karakter og omfang, og at foreningens bestyrelse sædvanligvis vælges blandt foreningens medlemmer og ikke udgør en professionel organisation og heller ikke råder over et professionelt sekretariat.

Hvis bestyrelsen disponerer ud fra et rimeligt beslutningsgrundlag, vil fejlskøn som udgangspunkt ikke være ansvarspådragende for bestyrelsens medlemmer.

SERVITUT- OG LOKALPLANBESTEMTE FORENINGER

Hvor kan vi læse om rammerne for ”tvungne” foreninger?

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14 – Lokalplaner kan indeholde bestemmelser om, at der skal etableres en grundejerforening og at der er medlemskab til denne.

Samt ”Vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning”,
Vejledning nr. 7 fra Planstyrelsen 1983 – indeholder standardvedtægter for grundejerforeninger.

Kan sådanne foreninger nedlægges, hvis ingen vil være i bestyrelsen?

Vejledningens kommentar til standardvedtægtens § 25

”Det er fundet uforholdsmæssigt at udforme en bestemmelse om grundejerforeningens opløsning, da en sådan opløsning vil forudsætte, at lokalplanens krav om medlemskab af grundejerforeningen ophæves ved gennemførelse af en ny lokalplan.”

SERVITUT- OG LOKALPLANBESTEMTE FORENINGER

Hvad gør man, hvis man ikke kan blive enige om at stifte en tvungen grundejerforening?

Min opfattelse:

Grundejerforeningens pligter hviler på grundejerne i fællesskab indtil foreningen er stiftet. Hvis kommunen udfører arbejde, som påhviler grundejerforeningen, må kommunen kunne kræve betaling af grundejerne.

I sidste ende må en domstol via anerkendelsessøgsmål tage stilling til, hvorledes foreningen stiftes.

PRIVATVEJSLOV

Hvornår trådte den i kraft?

1. Januar 2012

- Dog er følgende trådt i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende:
 - A) Den nuværende privatvejslov ændres så vejmyndigheden allerede nu kan bestemme, at kommunen afholder udgifter til vejbelysning.
 - B) Lov om offentlige veje ændres så beslutninger om at ændring af vejstatus fra offentlig til privat fællesvej/privat vej som er truffet fra den 5. november 2010 til den 1. januar 2011 omgøres, og disse vejes status fra den 1. januar 2011 igen er offentlig vej.

PRIVATVEJSLOV

Eksempler fra pressen

Husejerne på mange mindre veje slipper for selv at overtage vedligeholdelsen. (Foto: Erling J. Pedersen)

Husejere slipper for vej-privatisering

Kommunen opgiver planerne om at stoppe vedligeholdelsen af mange mindre veje

Mange husejere i Roskilde kan ånde lettet op, fordi de nu slipper for selv at skulle vedligeholde deres villavej.

Kommunen har nemlig opgivet at 'privatisere' en lang række mindre veje, der så i fremtiden skulle overtages og betales af beboerne.

På byrådets møde onsdag blev den endelige beslutning om at indføre skrappe regler omkring en eventuel overdragelse, men disse er heller ikke endeligt udformet endnu.

Hvis flertallet i Roskilde byråd ville vælte et stort antal veje over på husejerne, skulle der først udformes tilstandsrapporter om den stand, de er i.

Reelt ville der gå 4-6 år, før med vejene - og udgifterne dertil kendes ikke i øjeblikket.

Usikker besparelse

Oprindeligt havde flertallet S-SF-R regnet med at kunne spare 21,5 mio. kr. over fem år ved at 'smide vejene af'. Denne gevinst må nu opgives, fordi den er blevet for usikker.

Oppositionen i byrådet har været imod lige præcis denne type 'privatisering' - uden i øvrigt at drage en mere generel konklusion af det.

Denne ideologiske skillelinje prægede selvfølgelig også diskussionen, da det røde flertal måtte 'æde asfalten i sig igen'.

tk

Roskilde Boligavis – uge 13/2010

PRIVATVEJSLOV

Oversigt over, hvad vi fik med den nye lov

- Sproglig modernisering
- Regelforenkling
- Indsættelse af formålsbestemmelse
- Indsættelse af definitioner af lovens centrale begreber
- Modernisering af offentliggørelsesmåder
- De vedligeholdelsespligtige i byområder
- Istandsættelse af "særlige elementer" på private fællesveje i byområder
- Kommunernes betaling til istandsættelse af private fællesveje i byer af hensyn til den almene færdsel
- Optagelse af private fællesveje som offentlige
- Kommunens betaling af udgifter til vejbelysning af hensyn til den almene færdsel

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Offentlig vej: Vej, gade, bro eller plads, der er åben for almindelig færdsel, og som staten eller en kommune administrerer efter lov om offentlige veje.

Privat fællesvej: Vej, gade, bro eller plads, der ikke er en offentlig vej, jf. nr. 1, og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på, når ejendommene ikke har samme ejer.

Vejret: Den ret, som den til enhver tid værende ejer af en ejendom har over en privat fællesvej eller privat fællessti til at benytte den pågældende private fællesvej eller fællessti som færdselsareal for ejendommen.

Vejberettiget: En indehaver af en vejret.

Vejudlæg: En reservation af et bestemt areal til fremtidig anvendelse som privat fællesvej eller privat fællessti.

Privat vej: Vej, gade, bro eller plads, der ikke opfylder betingelserne for at være offentlig vej, eller privat fællesvej.

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Nærmere om vejrettigheder?

- Vejrettighedsloven fra 1938:

”§ 1. Når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom eller til nogen af dennes lodder, og vejen er angivet på matrikelkortet, hvis udvisende i det væsentlige stemmer med forholdene i marken, kan retten til denne vej, selv om den ikke er tinglyst, ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom ifølge aftale eller retsforfølgning.

Stk. 2. Den, der vil bestride, at der foreligger en ret til vejen, når de i stk. 1 nævnte betingelser er til stede, har bevisbyrden.”

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

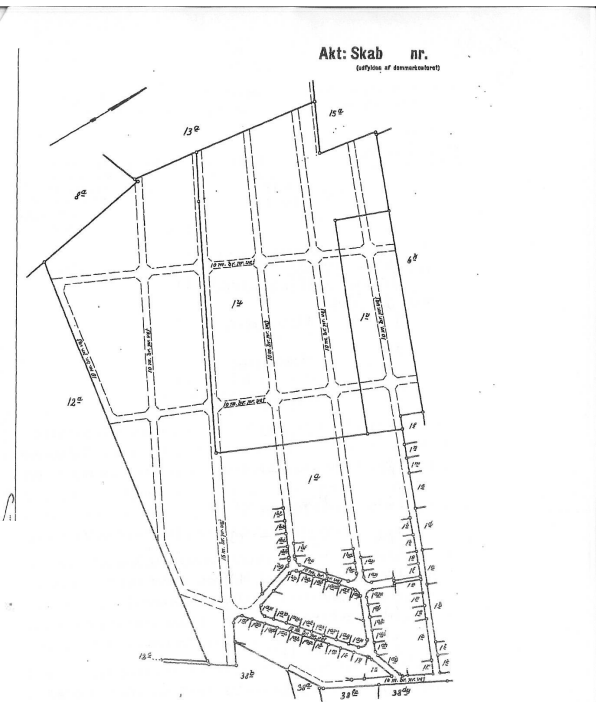
Hvordan ser en vejret ud?

Eksempel fra deklARATION i forbindelse med Udstykning.

Ejerne af Stamejendommen forbeholder sig for sig og senere Ejere af Stamejendommen eller Parceller heraf Ret til at færdes paa samtlige de Veje, der er anvist paa en af Landinspektør G. Malmkov, Næstved, udarbejdet Udstykningsplan, ligesom de forbeholder sig Ret til at meddele samme Færdselsret ogsaa til andre.

Deklarationskortet vedlægges til udstykningsplanen som vedlægges til

Justitsministeriets genpartikalerred. Til kort.



Deklarationskort.

vedr.

private veje.



INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Nærmere om vejrettigheder?

- Vejrettighedsloven fra 1938:

Østre Landsrets dom 4. april 2007 (MAD2007.671)

Adgang til E's ejendom:

1) Over N's ejendom – ej tinglyst, men fremgik af matrikelkortet

2) Over S, X, Y og Z's ejendomme – tinglyst fsva S og X

Fik E vejadgang? Hvis ja, hvilken ?

Østre Landsrets dom 17. oktober 2008 (MAD2008.1920)

”Da adgangsvejen fremstod som eneste eller væsentligste adgang til ejendommen, og da de faktiske forhold stemte overens med matrikelkortet” => vejret omfattet af vejretsloven § 1

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Er der forskel på reglerne i byerne og på landet?

Ja! I byerne gælder lovens kapitel III og på landet kapitel II

Byreglerne er mere detaljerede end landreglerne. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at byreglerne også skal finde anvendelse i et sommerhusområde.

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Lidt om vejvedligeholdelse

Hvor kan vi læse om vejvedligeholdelse:

- Oplagt: Vejloven

Byer: § 6 + kapitel 9

Landet: Kapitel 6

MEN HUSK OGSÅ:

-Servitutter

-Lokalplan

-Vedtægter for grundejerforening/vejlaug

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Lidt om vejvedligeholdelse

Grundejere med ejendomme, der grænser op til vejen og som har vejret, har vedligeholdelsespligt.

Kommunalbestyrelsen har tilsynsforpligtelsen og kan pålægge vedligeholdelse. (Kan også pålægges andre end de ovenfor nævnte)

Vær opmærksom på servitutforpligtelse – vejlovens § 46.

A) Enkeltstående – B) Samlede arbejder (§§47 og 48)

Ad A) Vejsyn eller skriftlig procedure før afgørelse
Et afgørende punkt er fordeling af udgifter.

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN

Lidt om vejvedligeholdelse

Hvilket vedligeholdelsesniveau?

§44 "holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdslens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb".

Miljøret IV (s. 247) "Det må bl.a. påregnes, at vejene står til rådighed for den almene trafik."

Karnov note 133: Hastighedsdæmpende foranstaltninger kan pålægges , hvis det ikke væsentligt går ud over omkostningerne ved almindelig istandsættelse.

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN - NYESTE PRAKSIS OM VEJVEDLIGEHOEDELSSE

Østre Landsrets dom af 21. oktober 2014 – *Den skæve flise*

-Niveauforskel på 3-5 cm oversteg ”den bagatelgrænse, der gælder efter praksis”

-Kommunen havde fjernet beviset, velvidende at man kunne blive sagsøgt.
Man kunne have afspærret

-Ikke nok at reagere på borgerhenvendelser, man skal føre aktivt tilsyn

-Kommunen havde ikke bevist, at der var egen skyld

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN - NYESTE PRAKSIS OM VEJVEDLIGEHOJDELSE

Østre Landsrets dom af 21. februar 2011

Behruz Yazdanyar vs. Københavns Kommune

Cykelstyrtet på Borgervænget i København den 8. februar 2007

Københavns Byret frifandt kommunen:

- 4 årlige tilsyn tilstrækkeligt
- Ikke bevist, at konstruktionen af overkørsel var usædvanlig i Københavns Kommune
- Ikke bevist at kommunen havde handlet culpøst

INTRODUKTION TIL PRIVATVEJSLOVEN - NYESTE PRAKSIS OM VEJVEDLIGEHOEDELSSE

Østre Landsrets dom af 21. februar 2011 (U2011.1520Ø)

Behruz Yazdanyar vs. Københavns Kommune

Landsrettens begrundelse og resultat:

- Hullet ikke opstået pludseligt
- Ikke grundlag for at anfægte kommunens skøn om 4 årlige tilsyn
- Dog ikke ført tilsyn i vinteren 06/07 => ikke tilstrækkeligt tilsyn

=> Kommunen ansvarlig

- Ikke påvist helbredsmæssige forhold hos Behruz, der kunne være årsag.

VEJVEDLIGEHOEDElse – MYNDIGHEDSPRAKSIS - FORVALTNINGSRET

Afgørelser om vedligeholdelse truffet af vejmyndigheden

Kravene til god forvaltningsskik, offentlighedsloven og forvaltningsloven skal være overholdt.

Folketingets ombudsmand FOB1999.453

Påbud alene ophængt på opslagstavle i opgangen i en andelsboligforening

Kom først bestyrelsen i hænde, da fristen for opfyldelse af påbud var udløbet.

Sagen påklaget til Trafikministeriet

Ombudsmanden: *”Et skriftligt påbud til en andelsboligforening m å for at opfylde betingelserne om behørig kundgørelse efter min opfattelse fremsendes enten til alle foreningens medlemmer eller til den af foreningen valgte bestyrelse eller bestyrelsens formand.”*

VEJVEDLIGEHOEDElse – MYNDIGHEDSPRAKSIS - FORVALTNINGSRET

Konklusion

Udgiftsfordelingen i kommunens afgørelse af 27. maj 2008 er ikke lovlig på grund af manglende undersøgelse, manglende partshøring og manglende stillingslagen til, om kommunen skal afholde en forholdsmæssig del af istandsættelsesudgifterne efter bestemmelsen i privatvejslovens § 58, stk. 2.

Vi beder jer derfor om at genoptage sagen med henblik på følgende:

- At træffe en afgørelse efter privatvejslovens § 44, stk. 1, jf. stk. 3, for så vidt dette ikke allerede er sket ved brevet af 19. juni 2008. Kommunen forudsættes i den forbindelse at overholde det forvaltningsretlige undersøgelsesprincip.
- Hvis I meddeler afslag på en afspærring for gennemgående, evt. kun tung trafik, bedes I tages stilling til, om kommunen skal bidrage til udgifterne efter reglen i privatvejslovens § 58, stk. 2.
- Hvis I ikke mener, at der er grundlag herfor, skal vi bede kommunen være særlig opmærksom på bestemmelsen i forvaltningslovens § 24 om kravene til begrundelsen for en afgørelse. Der henvises i den forbindelse til oplysningerne om, at ~~XXXXXXXXXX~~ anvendes som adgangsvej til industriområdet bag ~~XXXXXXXXXX~~.
- At partshøre de bidragspligtige grundejere i overensstemmelse med forvaltningslovens § 19, stk. 1, inden der træffes endelig afgørelse om udgiftsfordelingen.
- Endelig skal vi bede kommunen om at besvare klagen over, at opkrævningen af udgifter skulle indeholde udgifter til arbejder, der ikke er omfattet af afgørelsen.

PARKERING

Privatvejslovens § 44: Vejmyndigheden kan med samtykke fra politiet foretage ændringer i en vejs indretning, foretage hel eller delvis afspæring samt andre færdselsmæssige foranstaltninger med henblik på at begrænse færdslen på vejen.

Østre Landsrets kendelse af 11. november 2003 (U2004.682Ø)

Københavns Kommune havde efter anmodning fra beboere på en vej indført tidsbegrænset parkering på privat fællesvej. A blev pålagt parkeringsafgift, men bestred gyldigheden af parkeringsbegrænsningen under henvisning til, at den ikke var godkendt af vejens ejere.

Hjemmel i § 44, stk. 1 og politiet havde samtykket => Afgiften var lovlig

OPTAGELSE AF PRIVATE FÆLLESVEJE SOM OFFENTLIGE

§58, stk. 1 – Kommunen skal jævnlige vurdere, om en privat fællesvej har en sådan betydning for den almene færdsel, at vejen bør optages som offentlig.

kommunens skøn, kriterier efter forarbejderne til loven:

- Ikke har ærinde eller betjener ejendommene ved vejen
- Ikke udgør lokaltrafik i afgrænset net af private fællesveje

OPTAGELSE AF PRIVATE FÆLLESVEJE SOM OFFENTLIGE

§58, stk. 2 – Mulighed for at kræve trafiktælling for at belyse andelen af den almene færdsel.

Hvem kan det?

Grundejere, der vil kunne blive pålagt at afholde mindst 2/3 af de samlede udgifter til en privat fællesvejs istandsættelse.

Dog fredningsperiode på 4 år.

NB: Kommunen beslutter, hvorledes målingen skal gennemføres!

OPTAGELSE AF PRIVATE FÆLLESVEJE SOM OFFENTLIGE

§58, stk. 3 –Hvis mere end 50% af den samlede motorkørende færdsel udgøres af gennemgående motorkørende færdsel skal kommunen:

A) overtage vejen eller B) gennemføre færdselsreguleringer, der bringer den gennemgående færdsel ned under 50 %.

(Gennemgående færdsel: Samme kriterier som i § 58, stk. 1.)

Ved B) skal kommunen tage hensyn til de vejberettigede. Afspærring kan eksempelvis ikke ske, så en grundejer mister sin adgang til offentlig vej.

OPTAGELSE AF PRIVATE FÆLLESVEJE SOM OFFENTLIGE

Pas på omkostningsfælden i §58, stk. 4. Hvis gennemgående <25% kan kommunen pålægge grundejeren at betale for trafiktællingen.

Bemærk også, at §58 jo kun bliver aktuel, hvis grundejeren ikke kan opnå en afspærring.

VEJBELYSNING

§ 7 og § 59 Udg. Kommunen kan i visse tilfælde kræve belysning af vej og pladser

§ 59, stk. 4

Hvis kommunen kræver private veje belyst af hensyn til den almene færdsel, skal kommunen afholde forholdsmæssige udgifter hertil.

- beregnes som forholdsmæssig del af almen færdsel (se ovenfor) og den samlede færdsel på vejen.

Stk. 5

Hvis offentlige hensyn taler for belysning kan kommunen også afholde udgifter til anlæg, forbedring og drift af vejbelysningen.

Tilgodese saglige hensyn: tryghed, kriminalpræventiv, arkitektur etc.



Morten Mark Østergaard
Advokat (L)

E-mail : mmo@forumadvokater.dk
Tlf. : 70 22 88 50
Dir. : 46 38 03 37
Fax : 70 22 88 20

ARBEJDSOMRÅDER

Virksomhedens aftaler

IT

Konkurrence- og udbudsret

Legal Project Management (LPM)

Leje og leasing

Miljøret

Offentlig forvaltning