Bestyrelsen i Grundejerforeningen Lille Eskemosegaard

Sendt via bestyrelsen@gfle.dk

Mette Bjørndal
Advokat (L), partner
mb@bcadvokater.dk
+45 31263146

Jeannette Madsbøll
Sagsbehandler
jm@bcadvokater.dk
+45 35953530

Sagsnr. 40130-004
Den 8. juli 2026

Formelle indsigelser over beslutning om etablering af legeplads

Jeg bekræfter modtagelsen af bestyrelsens svar af 2. juli 2026.

Det bestrides, at sagen blev forelagt generalforsamlingen på den måde, som bestyrelsen nu beskriver.

Tværtimod kan flere af generalforsamlingens deltagere bekræfte, at det under behandlingen af punktet blev oplyst, at legepladsen skulle placeres nede ved søen, og at denne placering netop blev fremhævet som begrundelse for, at legepladsen ikke ville medføre væsentlige gener for de omkringliggende ejendomme.

Bestyrelsens kategoriske afvisning af, at sådanne tilkendegivelser blev fremsat, ændrer ikke herved. Om nødvendigt vil dette blive dokumenteret ved parts- og vidneforklaringer.

Hertil kommer, at en grundejer forud for den ordinære generalforsamling rettede direkte henvendelse til bestyrelsen med spørgsmål om, hvorvidt legepladsen ville blive placeret på den øvre del af fællesarealet ud for ejendommene. Ifølge det oplyste modtog grundejeren den oplysning, at dette ikke ville være tilfældet, og at legepladsen skulle placeres nede ved søen. På baggrund af denne bekræftelse om beliggenheden valgte den pågældende grundejer at stemme for forslaget. Den pågældende er indstillet på at afgive vidneforklaring herom under en retssag, herunder om at vedkommende havde stemt anderledes, hvis vedkommende havde modtaget de korrekte oplysninger.

Det ændrer heller ikke ved, at generalforsamlingen aldrig tog stilling til den konkrete placering, som bestyrelsen nu arbejder videre med.

Det kan i den forbindelse allerede nu oplyses, at flere medlemmer efterfølgende har tilkendegivet, at de stemte for forslaget under den absolutte forudsætning, at legepladsen skulle placeres på den nedre del af fællesarealet ved søen, hvor den ikke ville være synlig fra de omkringliggende ejendomme. Såfremt medlemmerne havde været bekendt med, at legepladsen i stedet kunne blive placeret på den øvre del af arealet umiddelbart foran de omkringliggende boliger, ville deres stemmeafgivelse utvivlsomt have været en anden.

Bestyrelsen anfører endvidere, at legepladsens placering først skal fastlægges efter dialog med leverandører og efterfølgende ansøgning om dispensation. Netop dette understøtter, at medlemmerne ikke tog stilling til et konkret projekt, men til et projekt, hvis nærmere udformning, placering og myndighedsmæssige forudsætninger først efterfølgende skulle fastlægges. Det understøtter efter min opfattelse, at generalforsamlingen ikke har taget stilling til det projekt, som bestyrelsen nu ønsker at realisere. Synspunktet om at leverandøren af legepladsen skal foreslå placeringen er således nyt.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt, at bestyrelsen valgte at forelægge forslaget til afstemning uden forinden at have afklaret de offentligretlige rammer for projektet, herunder mulighederne for dispensation fra søbeskyttelseslinjen og lokalplanen. Medlemmerne blev således anmodet om at træffe beslutning om et projekt, hvis konkrete udformning og lovlige placering endnu ikke var afklaret.

Dette understøttes i øvrigt af generalforsamlingsreferatet, hvori det udtrykkeligt anføres, at såfremt det i det videre arbejde konstateres, at projektet ikke kan gennemføres på det oplyste grundlag, "vil sagen skulle håndteres i overensstemmelse med foreningens vedtægter og almindelige beslutningsprocedure". Netop denne situation foreligger nu. Efter min opfattelse indebærer dette, at spørgsmålet må forelægges generalforsamlingen på ny.

At referatet ikke indeholder bemærkninger om placeringen er uden betydning. Referatet er således udarbejdet af bestyrelsen selv, og det er dermed alene bestyrelsen, der har haft indflydelse på detaljegraden heri. Når bestyrelsen i øvrigt har fundet anledning til udtrykkeligt at anføre, at sagen ved ændrede forudsætninger skal håndteres i overensstemmelse med foreningens vedtægter og almindelige beslutningsprocedure, må denne formulering tillægges betydning ved fortolkningen af generalforsamlingens beslutning.

Bestyrelsens brev giver derfor ikke anledning til at ændre min klients opfattelse af, at generalforsamlingsbeslutningen lider af væsentlige mangler, herunder som følge af et utilstrækkeligt beslutningsgrundlag og den efterfølgende ændring af projektets væsentlige forudsætninger.

Min klient kan af samme årsag ikke acceptere, at bestyrelsen arbejder videre med projektet på dette grundlag.

Da bestyrelsen samtidig har tilkendegivet, at den agter at fortsætte projektet på dette grundlag, har min klient derfor besluttet at lade sagen indbringe for domstolene, såfremt bestyrelsen ikke inden den nedenfor anførte frist beslutter at sætte projektet i bero og forelægge spørgsmålet på en ny generalforsamling. Der vil i så fald blive udtaget stævning mod grundejerforeningen med påstand om, at generalforsamlingens beslutning om etableringen af legepladsen er ugyldig. Det vil i den forbindelse blive gjort gældende, at beslutningen ikke blev truffet på et korrekt og fyldestgørende oplyst grundlag, og at der ikke foreligger en lovlig generalforsamlingsbeslutning til gennemførelse af det projekt, som bestyrelsen nu arbejder videre med.

Af procesøkonomiske hensyn skal jeg derfor opfordre bestyrelsen til endnu en gang at overveje, at sagen bør forelægges medlemmerne på ny, og at projektet således sættes i bero indtil spørgsmålet om legepladsens placering forelægges medlemmerne på en ny generalforsamling.

Sædvanligvis ville jeg havde udbedt mig svar senest 8 dage fra i dag, men der tages hensyn til ferieperioden. Jeg skal således senest den 7. august 2026 have modtaget bestyrelsens bekræftelse på, at projektet sættes i

bero, og at spørgsmålet om legepladsens placering forelægges medlemmerne på en ny ekstraordinær generalforsamling. I modsat fald er jeg instrueret i uden yderligere varsel at indlevere stævning mod grundejerforeningen.

Jeg skal i den forbindelse anmode bestyrelsen om at sikre, at al korrespondance mellem bestyrelsen og medlemmerne vedrørende legepladsens placering samt eventuelle interne notater, e-mails, sms-beskeder og øvrigt materiale vedrørende projektets placering og myndighedsforhold opbevares uændret.

Beslutter bestyrelsen at indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling, skal jeg kraftigt henstille til, at bestyrelsen i forbindelse med indkaldelsen tillige vedlægger alt skriftligt materiale i sagen, herunder den fulde korrespondance mellem undertegnede og bestyrelsen, som bilag til indkaldelsen, således at medlemmerne er korrekt oplyst om baggrunden for indkaldelsen og min klients synspunkter i sagen.

Afslutningsvis skal jeg understrege, at dette alene drejer sig om, hvorvidt grundlaget for beslutningen er i orden, idet beslutningen vil få såvel økonomiske som praktiske konsekvenser for en række af grundejerne. Det er derfor helt afgørende, at stemmerne er afgivet på et korrekt og fuldt oplyst grundlag, hvilket ikke er tilfældet. Oplysningen om en retssag skal derfor ikke ses som en trussel, men som et uundgåeligt skridt som konsekvens af den betydning, beslutningen har for blandt andre min klient, hvorfor han nødvendigvis må sikre, at beslutningen som det mindste er truffet på et korrekt grundlag.

Med venlig hilsen

Mette Bjørndal
Advokat (L), partner