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 18. juni 2026

Formelle indsigelser over beslutning om etablering af legeplads

Jeg repræsenterer Jan Andersen, med hvem I tidligere har været i dialog omkring forslaget om etablering af en legeplads på matr.nr. 10a eller 5bæ.

Den seneste ekstraordinære generalforsamling afholdt den 9. juni 2026 giver anledning til en række helt centrale spørgsmål.

Placeringen

I forbindelse med generalforsamlingens drøftelser om legepladsen, indgik placeringen af denne helt naturligt som et væsentligt punkt.

Det blev efter det oplyste fremhævet af bestyrelsesmedlem Rune Staal, at legepladsen "selvfølgelig ikke skulle være oppe foran". Tværtimod skulle legepladsen etableres ved søen – ikke så tæt på, at børnene kunne falde i søen – men den skulle placeres, således at den ikke ville skæmme udsigten.

Det kunne ikke forstås på anden måde, end at den ikke ville medføre væsentlige gener for beboerne. Placeringen udgjorde således ikke blot en praktisk detalje, men en væsentlig del af det projekt, som medlemmerne blev bedt om at tage stilling til.

Etableringen af den legeplads, som blev vedtaget på generalforsamlingen med stemmerne 27 mod 24, blev således forelagt medlemmerne som et projekt placeret ved søen.

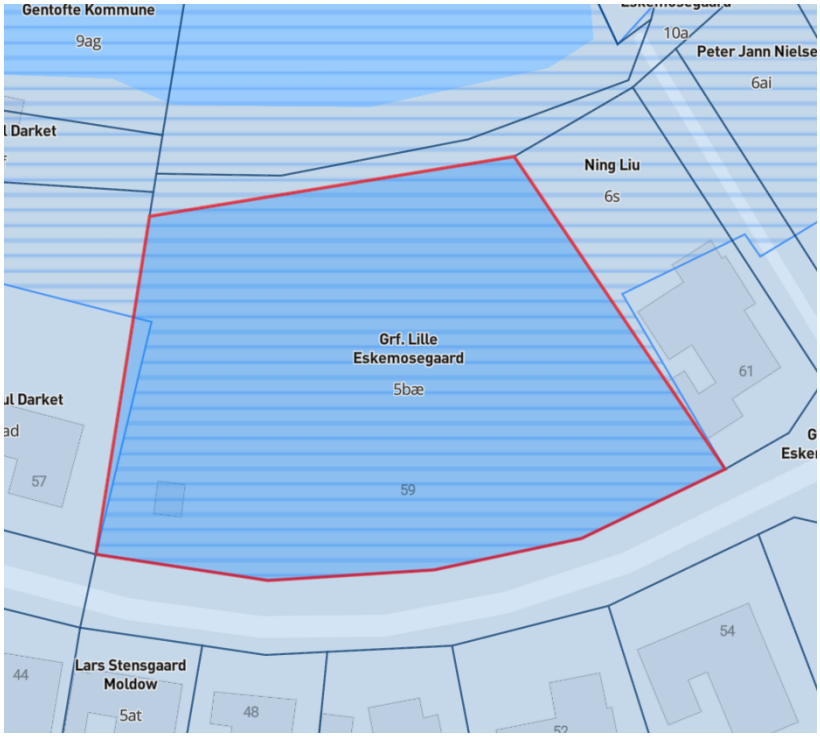
Min klient er ved en efterfølgende dialog med Rudersdal Kommune blevet bekendt med, at den forudsatte placering ikke kan realiseres som følge af søbeskyttelseslinjen, og at legepladsen i stedet påtænkes etableret et helt andet sted på arealet, væsentligt tættere på de omkringliggende ejendomme.

Der er ikke tale om en mindre projekttilpasning, men om en grundlæggende ændring af det projekt, der blev forelagt og vedtaget på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen tog stilling til ét projekt. Bestyrelsen synes nu at ville gennemføre et andet.

Det forekommer tvivlsomt, om bestyrelsen kan støtte ret på den vedtagne beslutning som hjemmel for etablering af en legeplads på den nu foreslåede placering. Generalforsamlingen blev ikke bedt om at tage stilling til den placering, som bestyrelsen nu ønsker at etablere, og bestyrelsen kan derfor ikke uden videre disponere i strid med det beslutningsgrundlag, der forelå ved afstemningen.

Hertil kommer, at det giver anledning til betydelig undren, at spørgsmålet om søbeskyttelseslinjen tilsyneladende først er blevet afklaret efter generalforsamlingens afholdelse. Det stod således på generalforsamlingen klart, at bestyrelsen ikke havde gjort sig overvejelser herom. Jeg mærker i den forbindelse, at Rudersdal Kommune den 15. juni 2026 har bekræftet, at hele området ligger inden for søbeskyttelseslinjen, hvorfor opførelse af legepladsen kræver dispensation, og at processen kan indebære en partshøring af de berørte. Vedlagte kort (hentet af undertegnede) bekræfter dette.



Søbeskyttelseslinjen er ikke et nyt forhold. At den påtænkte placering er omfattet af offentligretlige restriktioner, burde som en helt væsentlig forudsætning have været undersøgt og afklaret, inden projektet blev fremlagt for medlemmerne og sat til afstemning.

Det kan derfor heller ikke afvises, at medlemmerne har truffet deres beslutning på et grundlag, der var mangelfuldt og direkte misvisende og som det mindste ikke var tilstrækkeligt oplyst. Dette er særligt problematisk, når beslutningen blev vedtaget med et snævert flertal. Under sådanne omstændigheder kan det ikke afvises, at oplysningerne om placeringen har haft afgørende betydning for afstemningens udfald.

Værditab og minoritetsbeskyttelse

Den ændrede placering er heller ikke uden betydning for de berørte ejendommes værdi.

Min klient har drøftet forholdet med en ejendomsmægler med indgående kendskab til lokalområdet. En legeplads placeret øverst på matr.nr. bæ vil efter vedkommendes vurdering utvivlsomt påvirke ejendommenes handelsværdi negativt.

Placeringen har derfor ikke alene betydning i relation til støj, aktivitet og ændrede udsigtsforhold, men også i relation til de berørte ejendommes økonomiske værdi.

Den ændrede placering rejser endvidere et spørgsmål om hensynet til de medlemmer, der rammes direkte af projektet.

Det er åbenbart, at hovedparten af foreningens medlemmer ikke vil opleve nogen nævneværdig påvirkning af den nu foreslåede placering. De medlemmer, der derimod har deres ejendomme umiddelbart ud til arealet, vil blive påført de faktiske konsekvenser i form af øget aktivitet, støj, ændrede udsigtsforhold og sandsynlig værdiforringelse.

Der opstår således en situation, hvor et flertal af medlemmer, som ikke selv berøres af dispositionen, træffer beslutning om et forhold, hvis belastninger i det væsentlige bæres af en mindre og klart identificerbar gruppe af grundejere.

Det er vanskeligt at se, hvorfor disse grundejere skal påføres væsentlige og varige ulemper som følge af en placering, der ikke var genstand for generalforsamlingens beslutning, alene fordi et flertal af medlemmer, som ikke selv berøres, finder placeringen hensigtsmæssig.

Dette forhold skærper efter min opfattelse behovet for, at beslutningsgrundlaget er korrekt, fyldestgørende og loyalt over for de berørte medlemmer. Når den placering, der blev forelagt generalforsamlingen, ikke kan realiseres, og når den nye placering indebærer væsentligt større indgreb over for en begrænset kreds af medlemmer, kan bestyrelsen ikke uden videre lægge til grund, at generalforsamlingens oprindelige beslutning fortsat udgør fornøden den fornødne hjemmel til beslutningen.

Tværtimod tilsiger almindelige foreningsretlige hensyn til mindretalsbeskyttelse og ligebehandling, at et projekt, som påfører enkelte medlemmer særlige og væsentlige ulemper, behandles på et fuldt oplyst grundlag og med udtrykkelig stillingtagen til den konkrete placering og dens konsekvenser.

På den baggrund skal jeg bede bestyrelsen redegøre for følgende:

1. Hvornår bestyrelsen første gang blev opmærksom på, at den vedtagne placering kunne være omfattet af søbeskyttelseslinjen.

2. Hvilke undersøgelser der blev foretaget vedrørende de offentligretlige forhold forud for generalforsamlingen.

3. Det retlige grundlag, hvorpå bestyrelsen anser den eksisterende generalforsamlingsbeslutning for at udgøre tilstrækkelig hjemmel til etablering af legepladsen på den nu foreslåede placering.

4. Hvorledes bestyrelsen har inddraget de særlige konsekvenser for de direkte berørte grundejere, herunder den potentielle påvirkning af ejendommenes markedsværdi.

-o0o-

På det foreliggende grundlag er det vanskeligt at konstatere, at bestyrelsen har fornøden hjemmel til at gennemføre projektet på den nu foreslåede placering. Bestyrelsen kan således ikke være ubekendt med, at den foreslåede placering afviger væsentligt fra det projekt, der blev forelagt medlemmerne. En beslutning om at gennemføre projektet uden fornyet generalforsamlingsbehandling vil derfor ske i bevidsthed om de væsentlige indsigelser, der hermed er rejst vedrørende både beslutningsgrundlaget, mindretalshensynene og de konkrete økonomiske konsekvenser for de berørte grundejere.

Det vil være både uhensigtsmæssigt og unødvendigt, hvis foreningen bringes i en situation, hvor der opstår tvist om gyldigheden af beslutningsgrundlaget for projektets gennemførelse. Under disse omstændigheder vil det således være uforsvarligt at fortsætte projektet uden først at indhente en fornyet og udtrykkelig tilkendegivelse fra medlemmerne om den konkrete placering. En sådan situation kan undgås ved at forelægge den ændrede placering for medlemmerne på ny.

Vælger bestyrelsen at gennemføre projektet på trods af de rejste indsigelser, må bestyrelsen samtidig påtage sig ansvaret for de mulige retlige og økonomiske konsekvenser, som en efterfølgende tvist om beslutningens gyldighed og projektets gennemførelse måtte medføre for grundejerforeningen. Bestyrelsen bør derfor nøje overveje, om det er i foreningens interesse at gennemføre et projekt på det aktuelle grundlag.

Jeg skal derfor opfordre bestyrelsen til at sætte projektet i bero og forelægge den ændrede placering for generalforsamlingen, således at spørgsmålet kan behandles på et korrekt, loyalt og fuldt oplyst grundlag.

Jeg imødeser svar på mine spørgsmål samt bestyrelsens begrundede stillingtagen til afholdelsen af en ny ekstraordinær generalforsamling.

Med venlig hilsen

Mette Bjørndal
Advokat (L), partner