



# RETTEEN I HILLERØD DOM

afsagt den 11. september 2024

---

**Sag BS-21552/2022-HIL**

Oluf Peter Kaad Johansen  
(advokat Phillipp Nanning Quedens ved advokat Christian Landbo Quedens)

mod

Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen  
(advokat Lasse Kiil Pedersen)

og

**Sag BS-44834/2023-HIL**

Vibeke Leonhardt Svanholm  
(advokat Phillipp Nanning Quedens ved advokat Christian Landbo Quedens)

mod

Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen  
(advokat Lasse Kiil Pedersen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Nicolas Roy-Bonde.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Retten har modtaget sag BS-21552/2022-HIL den 7. juni 2022. Retten har den 8. september 2023 modtaget sag BS-44834/2023-HIL.

Af stævningen i sag BS-44834/2023-HIL fremgik bl.a.

”Nærværende stævning indleveres med henblik på at denne kumuleres med den allerede verserende retssag BS-21552/2022-HIL jf. retsplejelovens § 251. Der er tale om samme påstande og processuelle forhold.”

Ved retsbog af 22. november 2023 blev det med parternes tiltræden besluttet, at sagerne BS-21552/2023-HIL og BS-44834/2023-HIL kumuleredes.

Sagerne handler om en beslutning om udvidelse af en dyrefold, der blev vedtaget på generalforsamlingen i Strandkærgård Grundejerforening den 30. april 2022. Spørgsmålet for retten er, om denne beslutning er gyldigt truffet.

**Oluf Peter Kaad Johansen og Vibeke Leonhardt Svanholm** har begge nedlagt følgende påstande:

Principielt:

Sagsøgte repræsenteret ved bestyrelsen skal anerkende, at beslutningen på sagsøgtes generalforsamling den 30. april 2022, pkt. 5, om udvidelse af dyrefolden er ugyldig som stridende mod sagsøgtes vedtægter.

Subsidiært:

Beslutningen på sagsøgtes generalforsamling den 30. april 2022, pkt. 5, er ugyldig som konsekvens af, at der ikke fra offentlig myndighed forelå formel godkendelse til ændringsforslaget, og at dette derfor ikke kunne besluttes på generalforsamlingen.

**Vibeke Leonhardt Svanholm** har i tillæg hertil nedlagt følgende påstand i sag nr. BS-44834/2023-HIL.

Mere subsidiært:

Beslutningen på sagsøgtes generalforsamling den 30. april 2022, pkt. 5, er ugyldig som konsekvens af, at udvidelsen af ko-folden er i strid med og krænker sagsøgers hævde på trampesti fra ejendommen Søtungevej 7, 3630 Jægerspris til Jægerspris Bugt.

**Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen** har nedlagt følgende påstand:

Frifindelse.

Ved kendelse af 20. januar 2023 har retten bestemt ikke at behandle sagen i den forenkede proces efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39.

## Oplysningerne i sagen

Af vedtægterne for Strandkærgaard Grundejerforening fremgår bl.a.:

"...

### §9.

Enhver grundejer er pligtig til at renholde vejen ud for sin grund, ind til vejens midte, herunder græsslåning af rabatter, stier samt fældning og beskæring af bevoksning, under henvisning til Frederikssund Kommunes bekendtgørelse. Hvor parcellen ikke er helt under kultur, eller på de såkaldte naturgrunde, skal slåning af græs og ukrudt foretages to gange i løbet af sommeren. For de nederste enggrunde, der støder direkte op til fælles areal ud mod fjorden, er det begrænset til, at nælder og tidsler skal fjernes (slås). Grundstykkerne må ikke benyttes til oplagrings – eller losseplads, herunder uindregistrerede motor-køretøjer. Der må ikke drives erhverv eller lignende fra parcellen, ligesom der heller ikke må holdes svinehold, høns, pelsdyr eller lignende. Overholdes ovennævnte ikke, vil der tilgå medlemmet underretning herom fra bestyrelsen ved et anbefalet brev med 7 dages varsel, gældende fra poststemplets dato, til at få bragt sagen i orden. I tilfælde af at varslet negligeres, foretager foreningen alt nødvendigt arbejde for den pågældende grundejers regning. Eventuelle skader, der i den forbindelse måtte opstå på grundstykkets beplantning m. m. vil være foreningen uvedkommende.

...

### §15.

Til vedtagelse af ændringer i vedtægterne og økonomiske dispositioner, skal disse være udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslagene kan vedtages med  $\frac{3}{4}$  af de afgivne stemmer inklusive fuldmagt. Der kan stemmes pr. fuldmagt af et andet medlem (grund) af foreningen. Hvert medlem (grund) kan kun repræsentere ét (1) andet medlem (grund).

...

### §18.

Disse vedtægter er vedtaget på den stiftende generalforsamling den 31. august 1963. Ændringer senest vedtaget på generalforsamling: 7. maj 2017."

Af ordensreglementet for Strandkærgaard Grundejerforening fremgår bl.a.:

"...

4. Der må ikke drives erhverv eller lignende på parcellen
5. Der må ikke holdes svinehold, høns pelsdyr eller lignende."

Det fremgår endvidere, at ordensreglerne er bl.a. er jf. foreningens vedtægter § 9, § 10 og § 11.

Af indkaldelse til generalforsamling, dateret april 2022, fremgår bl.a.:

”

Strandkærgaard grundejerforening.

Til grundejerforeningens medlemmer

Der indkaldes til ordinær generalforsamling  
**lørdag den 30. april kl. 10.00 i Rejsestalden Jægerspris.**

Dagsorden:

...

5. Indkomne forslag:

Bestyrelsen foreslår:

Den nuværende fold udvides ifølge vedhæftet tegning. Der kan anvendes op til 60.000 kr. på dette projekt. Der søges om penge i kommunen, under genopretning, til dette. Det er en forudsætning, at projektet ikke igangsættes, førend der er kommet resultat på tilskudsordningen.

...”

Af referat fra generalforsamlingen den 30. april 2022 fremgår bl.a.:

”

...

Ad 5: Henrik Dethlefsen om udvidelse af folden.

Det er et gammelt forslag fra kommunen med 3 faser på strandengen til gavn for dyrelivet. Det er nu fase 2, vi tænker på at gennemføre, og vi vil ikke videre. Man kan sende forslag til kommunen om projektet og få tilskud til hegnet. Bestyrelsen har haft kontakt til de 4 nærmeste grundejere, for at få en dialog i gang om, hvor hegnet skal stå, for ikke at genere dem. Der er en livlig debat for og imod.

For at se om projektet vil blive stort nedstemt, holder vi først en vejledende afstemning, som står meget tæt.

Vi lover at holde et dialogmøde med alle grundejere, og vi vil ansøge kommunen om tilskud.

Endelig afstemning: Forslaget vedtaget.

...

**Referat: Kirsten Forup”**

## Forklaringer

Der er afgivet forklaringer af parterne Oluf Peter Kaad Johansen, Vibeke Svanholm, Jan Thykjær Kristensen samt af vidnerne Niels Erik Gottlieb, Frank Lund Rasmussen, Henrik Steffensen, Gert Dyrland og Kirsten Jane Forup

**Oluf Peter Kaad Johansen** forklarede bl.a., at han har haft sin grund i grundejerforeningen i 33 år. Han har siddet i bestyrelsen i en årrække.

Baggrunden for at etablere den oprindelige fold var bekæmpelse af bjørneklo. Kommunen ville gerne betale for projektet, så det kostede ikke foreningen noget. Bestyrelsen indgik hegningsaftale med kommunen i 2010. Denne oprindelige fold gav ikke problemer for parcellerne på Sõtungevej, men den gav udfordringer med at gå hele vejen langs stranden.

I 2016 blev det foreslået at udvide folden. Generalforsamlingen stemte om det, og et flertal var imod. Hegningsaftalen med kommunen var uopsigelig, så han fandt ikke anledning til at anfægte den på dette tidspunkt. Han husker ikke, hvorfra han kendte til aftalens indhold, eller hvornår han fik kendskab til indholdet.

I hans ejertid har der været fuld støtte på generalforsamlingen til alle forslag, der har haft økonomiske omkostninger. Det var bl.a. tilfældet da bestyrelsen i 2021 foreslog at få fuldmagt til at anvende 700.000 kr. til asfaltarbejde, 20.000 kr. til en hjertestarter og 50.000 kr. til fartdæmpende foranstaltninger. Der har ikke tidligere været talt om, at der skulle 3/4 flertal til for visse beslutninger.

Da foreningen ville udvide den oprindelige fold, gjorde han indsigelse. Efter hans opfattelse er også den første fold i strid med foreningens vedtægter. Forslaget om udvidelse af folden i 2022 var første gang i hans ejertid, der ikke var fuld tilslutning til en beslutning. Han var ikke selv til stede på generalforsamlingen, men han fik at vide, at den var forløbet meget kaotisk.

På generalforsamlingen i 2023 stillede han forslag om, at udsætningen af køer i den nye fold blev indstillet og afventede, at retssagen blev afsluttet. På generalforsamlingen var Kenneth Jensen dirigent, og Kenneth nævnte, at beslutningen om at udvide folden i 2022 burde være godkendt med 3/4 flertal for at være gyldig.

Til generalforsamlingen i 2024 havde han stillet forslag om at nedlægge folden. Det ville medføre en meromkostning på i alt ca. 160.000 kr. at nedlægge folden. Efter hans opfattelse, har omkostningen været anvendt af bestyrelsen som pression over for medlemmer med en mere begrænset økonomi. Han var selv bortrejst under generalforsamlingen.

Der er indgået en ny hegningsaftale med kommunen i forbindelse med udvidelsen, men den er ikke fremlagt i sagen. De har søgt aktindsigt i aftalen flere gange. Aftalen er indgået efter sagens anlæg. Foreningen har afholdt udgifterne til hegningen og har efterfølgende fået refunderet beløbet af kommunen. Han har fået oplyst, at det drejer sig om ca. 58.000 kr.

Hver af parcellerne på Sõtungevej har deres egen trampesti. Der er typisk ikke andre end ejerne, der bruger trampestierne. Parcelejerne har haft trampestierne siden grundenes udstykning. Hans parcel ligger ikke ned til Sõtungevej. Ved indhegning af den nye fold er ejerne blevet afskåret fra at anvende trampestierne, og kan eksempelvis ikke længere bringe deres både til stranden, idet lågerne er for smalle.

Der er nu kommet anvisning fra bestyrelsen om, at man godt må lave trampestier hen til fællestien. Ejerne har i mange år selv vedligeholdt deres trampestier. Han ved ikke, om der er flere klaplåger end det, der er angivet i notat af 25. januar 2023 fra Frederikssund Kommune, eller om angivelsen er retvisende.

**Vibeke Svanholm** forklarede bl.a., at hun har haft ejendom i grundejerforeningen i 35 år.

Generalforsamlingen har normalt været et hyggeligt møde. Der har ikke været tradition for, at der var debat om tingene. På generalforsamlingen i 2010 gik de ikke meget op i beslutningen om at etablere en fold. De var ikke glade for etableringen, for det forhindrede forløbet af en sti langs vandet.

Som hun forstår vedtægterne, var det ikke tilladt at holde køer i foreningen, da de i sin tid blev sat ud første gang. Hun blev først gjort bekendt med muligheden for at gøre indsigelse senere. Køernes tilstedeværelse har medført forøget erosion, hvor den oprindelige fold er placeret.

Generalforsamlingen i 2022 var den eneste gang, der har været tvist om noget af økonomisk karakter. Hun var til stede på generalforsamlingen. Det var et meget kaotisk møde. Kommunen gav efterfølgende dispensation til at udvide folden. Hun har ikke anlagt en sag mod kommunen i den anledning.

Den nye fold er etableret i hendes baghave. Hendes nabo er blevet overfaldet af en ko efter arealet blev udvidet. Køerne blev efterfølgende fjernet.

I 2024 var hun til stede på generalforsamlingen. Medlemmerne blev presset til at stemme imod forslaget om nedlæggelse af folden med begrundelsen om, at det ellers ville have økonomiske følger for dem.

Hun bor på Sõtungevej nr. 7. Der er en trampesti fra hendes grund. Den blev etableret sammen med nabogården, kort efter hun flyttede ind. Den blev yderligere etableret over årene, idet der kom flere beboere på nabogården, der også benyttede den. Den er blevet slået med le. De øvrige ejendomme på Sõtungevej har også deres egen trampestier, som det er udgangspunktet, at kun de benytter.

I forbindelse med, at den nye fold er blevet etableret, er hun blevet afskåret fra at benytte sin trampesti. Trampestien følger i store træk indhegningen mod folden fra 2010. Den nye fold medfører, at børn skal have voksenassistance på begge sider for at passere det elektriske hegn. Hegnet gør også, at hun ikke kan benytte trampestien til at få sin båd ned til vandet. Køerne er i vejen på stien og skaber problemer med efterladenskaber. Folden ligger nogen meter fra haven. Der er etableret en klaplåge, som hun skal et par meter til siden fra sin grund for at benytte. Det er ikke nogen stor omvej, men hun føler sig indhegnet.

De foreslog på generalforsamlingen i 2024 at nedlægge folden, men folk blev presset til at stemme nej til forslaget. Hun var forinden ude at dele foldere ud for at sikre sig støtte til forslaget. De fik ikke den nødvendige opbakning til at få det vedtaget.

**Jan Thykjær Kristensen** forklarede bl.a., at han købte sit hus i grundejerforeningen i 2003. Han har deltaget i alle generalforsamlinger siden. I 2008 var han blandt initiativtagerne til, at foreningen nedsatte et naturplejeudvalg for at tage vare på foreningens grønne arealer. Henrik Steffensen og Gert Dyrhund deltog også i udvalget. Området var da tilvokset.

I 2010 gik den siddende bestyrelse af, og han, Gert og Henrik blev valgt til bestyrelsen. Den nyvalgte bestyrelse kontaktede Frederikssund Kommune for at få bistand til en indhegning. Kommunen var positive, men sagde, at foreningen skulle handle hurtigt. Det gjorde de så og indgik en aftale med kommunen, der var gældende fra 1. april 2011 til den 30. marts 2021.

På den følgende generalforsamling fremlagde de oplægget til etableringen af en fold. Der var kun jubel i salen, da de fremlagde det. Aftalen var ikke til afstemning. Ingen af dem, der skal vidne i dag, gjorde indsigelser. Indholdet af aftalen med kommunen blev ikke drøftet på generalforsamlingen eller i foreningen i øvrigt. Aftalen lå i en fysisk formandsmappe. Den var ikke tilgængelig for medlemmerne, og lå ikke på foreningens hjemmeside.

På generalforsamlingen i 2021 var der afstemning om et forslag om asfaltering af veje til en pris på 700.000 kr. Der var protester, for mange syntes, at det var mange penge, men foreningen var overvældende for. Inden asfalteringen havde de hvert år brugt ca. 60.000 kr. på at vedligeholde grusvejene. Der var også afstemning om, hvorvidt der skulle etableres vejbump. Det var der flere, der var imod.

Det blev vedtaget med simpelt flertal. Det sidste punkt, der kostede penge, var erhvervelsen af en hjertestarter. Det var der stort flertal for.

I 2022 fremlagde bestyrelsen et forslag til generalforsamlingen om udvidelse af folden. De søgte om at kunne anvendes op til 60.000 kr. på dette projekt. Han forstod bestyrelsens forslag sådan, at der kunne bruges op til dette beløb til at udvide folden. Men der havde været en dialog med kommunen, der havde givet mundtligt tilsagn om, at der kunne søges nogen tilskud. De forventede derfor ikke at skulle bruge hele rammen. Der var en stor pulje, de kunne søge tilskud fra, og kommunen havde sagt, at de var rimeligt sikre på at blive valgt.

Før bestyrelsen fremsatte forslaget, havde der været et dialogmøde. Med undtagelse af Henrik, der var imod, og Frank, der var vævende, var beboerne positivt stemte. Dialogen førte også til, at det blev vedtaget at sætte en låge mere i folden.

De valgte først at spørge generalforsamlingen om, de var interesserede i at udvide folden, og først derefter arbejde på projektet og søge tilladelser. Hvis de ikke havde fået tilladelser fra kommunen, havde de stoppet projektet, for så var det ikke lovligt.

Det er rigtigt, som det står anført i referatet fra generalforsamlingen i 2022, at der blev holdt en vejledende afstemning, der stod meget tæt. Det var ikke kaotisk på generalforsamlingen, men der var drøftelser for og imod forslaget. Efter den vejledende afstemning foreslog dirigenten, at de holdt en pause, så bestyrelsen kunne mødes ude bagved. Dirigenten foreslog, at de skulle trække forslaget, fordi det stod så tæt. Men de valgte at sende det til afstemning for at se, hvor det landede.

Han husker ikke nøjagtigt hvor mange stemmer, der var for og i mod ved den endelige afstemning, men det var tæt, så der kan ikke have været 3/4 flertal. Det var et lille beløb, de reelt skulle bruge, og da foreningen havde en god økonomi, mente han godt, at de kunne stå inde for beslutningen.

Før 2024 har man aldrig skrevet, at et forslag krævede 3/4 flertal i nogen indkaldelser eller referater. Der er vedtaget mange økonomiske tiltag gennem tiden, men det har aldrig været oppe som et punkt. Når de i generalforsamlingsreferatet for 2024 nævnte et 3/4 flertal, var det fordi, de ikke turde lade være på grund af retssagen. Bestyrelsen nævnte det for at tilgodese forslagsstillerne. De drøftede punktet med dirigenten, Kenneth Jensen. Han hørte ikke Kenneth Jensen sige, at forslaget om udvidelse af folden havde krævet 3/4 flertal.

Normalt talte de ikke formelt stemmer op på generalforsamlingen, men anvendte håndsoprækning. Det har kun været de seneste par år, der har været forlangt skriftlig afstemning.

Der er ikke økonomi i at have køerne gående. De koster ikke foreningen penge, og foreningen tjener ikke penge på dem. Det er ikke i strid med vedtægterne at have køerne gående.

Området for den nye fold er sumpet, og for enden er der siv, så man kan ikke bade der. Der går en sti ned gennem området, der er offentligt tilgængelig. Der er en slået sti op til gården, med en trampestisafstikker til Vibekes grund på 2-3 meter, der kan bruges af alle. Stien til gården bruges af mange. Ikke alle grundene har en trampesti til vandet.

Der er et bælte på ca. 10 m mellem baghaverne på Sætungevej og folden, som kan bruges af alle. Han står aktuelt for at holde vegetationen i bæltet slået. Der er trampestier på tværs af bæltet.

Vibeke Svanholm har tidligere spurgt om tilladelse til at slå en bræmme ned igennem området. Det fik hun - i en græsslåmaskines bredde - tilladelse til. Der blev imidlertid slået i hele grundens bredde. Det ville de ikke have i bestyrelsen.

Vidnet, **Niels Erik Gottlieb**, forklarede bl.a., at han har haft grund i grundejerforeningen i ca. 50 år. Han sad i bestyrelsen og var kasserer. I løbet af årene har foreningen altid sparet penge op og haft mellem 500.000 og 750.000 kroner stående. Når foreningen har skullet vedtage noget af økonomisk karakter, har det generelt stået på dagsordenen. Typisk sagde medlemmerne blot ja til de stillede forslag, for opsparingen gjorde, at de ikke skulle have penge op af lommen.

Han var dirigent på generalforsamlingen i 2022. Han har ingen særlige forudsætninger for at være dirigent, eller stor erfaring med hvervet.

På generalforsamlingen var der både nogen for og nogen imod forslaget om udvidelse af folden og en del diskussion. Han foreslog, at generalforsamlingen holdt en pause, så bestyrelsen kunne drøfte forslaget i enrum. Da han var i enrum med den øvrige bestyrelse, foreslog han, at de skulle trække forslaget på grund af polemikken om det. Han blev nedstemt 4-1 og de øvrige medlemmer sendte forslaget til afstemning.

Det var ikke pengene, men køerne, der gjorde, at der var modstand mod forslaget. Beløbet på 60.000 kr. havde bestyrelsen sat ind, så kommunen kunne se, at foreningen var interesserede. De forventede at få alle midlerne betalt af kommunen, men hvis kommunen sagde nej til at dække det hele, så havde de midler de kunne bruge. De 60.000 kr. dækkede ikke alle udgifterne til projektet. Udvidelsen ville koste kommunen ca. 300.000 kr.

Forslaget handlede om, at grundejerforeningen kunne slippe for at vedligeholde arealet, hvilket ellers havde kostet foreningen tid og kræfter at holde. Arealet er

et naturområde, som alle i grundejerforeningen har adgang til. Han synes selv, at det er alletiders at have køer til at gå der.

I 2023 og 2024 deltog han ikke i generalforsamlingen. Han har set, at der var et forslag om nedlæggelse af folden i 2024. Der stod i referatet, at det ville kræve 3/4 flertal at få vedtaget. Hvis den forudsætning holder, burde man også have haft 3/4 flertal for at stemme udvidelsen igennem i 2022.

3/4 reglen har måske været drøftet ved vedtægtsændringer. De drøftede ikke reglen, da de vedtog asfaltering, hvor der var stort flertal for.

Vidnet **Frank Lund Rasmussen** forklarede bl.a., at han har haft sit nuværende grundstykke i foreningen i ca. 10 år. Han var ikke til stede på generalforsamlingen i 2010, hvor beslutningen om etableringen af den første afgræsningsfold blev vedtaget.

Han ved ikke, om den oprindelige fold blev etableret i strid med vedtægterne. Der er forbud i vedtægterne mod at holde pelsdyr, og det må også gælde køerne i den oprindelige fold. Han har ikke gjort indsigelser mod den gamle fold, og kender ikke til andre, der har gjort det. Han er ikke bekendt med aftalen, som grundejerforeningen indgik med kommunen om den oprindelige fold.

Den oprindelige fold udviklede stor erosion ned mod vandet og blev mudret. Flere frygtede også at gå igennem på grund af køerne, der også har gjort det vanskeliggere at færdes med barnevogne og lignende.

Han var med på generalforsamlingerne i 2021 og 2022. Som han husker det, blev der angivet beløb til projekterne i indkaldelsen, da det blev drøftet om der skulle iværksættes projekter om asfaltering, vejbumper og indkøb af hjertestartere i 2021

Ved generalforsamlingen i 2022 nævnte dirigenten ikke, hvilket flertal der skulle til for at stoppe beslutningsforslaget om udvidelse af folden. Men det kvalificerede flertal, der skulle have været for at vedtage forslaget, var ikke til stede.

Han var med på generalforsamlingen i 2024, hvor der var et forslag om at nedlægge folden. Han erindrer ikke, at det blev nævnt af dirigenten, at der skulle have været et kvalificeret flertal for at vedtage forslaget om udvidelsen.

Hold af køer strider i den nye fold også mod vedtægternes forbud mod hold af pelsdyr.

Trampestierne på fællesarealet benyttes kun af meget få af ejerne.

Vidnet **Henrik Steffensen** forklarede bl.a., at han har haft sin grund i foreningen siden 1988 eller 1989.

I foreningen har det været sådan, at generalforsamlingen har taget stilling til ekstraordinære udgifter herunder til vedligeholdelse. Almindelig vedligeholdelse var med i det ordinære budget.

Han var med til at foreslå og at etablere den oprindelige fold. Han mente ikke, at det var i strid med foreningens vedtægter. Der havde været et problem med bjørneklo gennem mange år. At få området græsset ned var en løsning, men der var ikke noget eviggyldigt i at udsætte kvæg.

Han kan ikke huske, om etableringen den oprindelige fold blev drøftet på en generalforsamling, men det må den have været. Han husker ikke processen om vedtagelsen nærmere. At holde kvæg på området har måske været i strid med vedtægterne, da man ikke må holde pelsdyr. Han har ikke gjort indsigelser mod den gamle fold.

Han husker ikke, hvordan indkaldelsen til generalforsamlingen i 2021 konkret så ud. Han erindrer, at der stod noget om hjertestartere.

På området, hvor der har gået køer, er området blevet afgræsset. Med hensyn til i hvert fald bjørneklo har udsætningen af køerne været en succes. Ud mod vandet har der dog været erosion, fordi folden gik så nær mod kysten. Erosionen har han også kunnet konstatere på baggrund af kommunens arkiv over luftfoto. Han havde i oktober 2021 en dialog med kommunen om sin bekymring.

Han fremsatte på generalforsamlingen i 2022 forslag om, at kvægdriften på foreningens fællesarealer skulle nedlægges.

På generalforsamlingen blev bestyrelsens forslag om udvidelse af folden ved en vejledende afstemning nedstemt med én stemme. Bestyrelsen trak sig herefter for at finde et alternativt forslag. Bestyrelsen kom tilbage og lovede, at de ville holde dialogmøder og søge om tilskud til projektet. Det affandt generalforsamlingen sig med, og forslaget blev vedtaget med én stemmes flertal.

Efter afstemningens resultatet blev bestyrelsen kun givet mandat til at holde dialogmøderne. Der var mange uklarheder i projektet, der skulle vedtages med 3/4 flertal. Han forstod det forslag, bestyrelsen havde fremlagt, sådan, at foreningen kunne bruge op til 60.000 kr. på projektet.

På generalforsamlingen i 2024 blev der stillet forslag om at nedlægge folden. Bestyrelsen bestemte, at dette forslag krævede 3/4 flertal for at kunne blive vedtaget.

På langs af stranden løber en trampesti, der passerer to låger. Men alle parcelerne på Søtungevej havde en inden anlæg af den nye fold uhindret adgang til stranden. Han havde en trampesti fra sin grund og ned til vandet. Den var der, da han overtog grunden. Med udvidelsen af folden er han nødt til at passere to låger og to elektriske hegn. Han kan ikke længere få sin båd igennem på grund af lågerne.

Vidnet **Gert Dyrlund** forklarede bl.a., at han erhvervede et sommerhus i grundejerforeningen i 2003. Han blev valgt til bestyrelsen i 2010 og har siden været medlem. I hans ejertid har han deltaget i alle generalforsamlinger.

Den oprindelige fold blev etableret på baggrund af en dialog med en skovfoged fra kommunen, der fortalte om et projekt om naturgenopretning, der kunne søges støtte til. Skovfogeden fortalte, at kommunen ville afholde alle udgifter. Det var en mulighed for at få genoprettet engen, og de stemte om det i bestyrelsen. Fire bestyrelsesmedlemmer var for, mens den sidste, Henrik, var imod.

Kommunen havde penge her og nu, så beslutningen skulle gå hurtigt. Kommunen sørgede for, at det hele blev lovliggjort. Den indgåede hegningsaftale med kommunen har kun været tilgængelig for bestyrelsen. Den har ikke været fremme, men der var ikke noget hemmeligt i den. De enkelte medlemmer af grundejerforeningen har ikke haft adgang til den, men de har kunnet spørge bestyrelsen.

Beslutningen blev nævnt på den følgende generalforsamling, hvor beslutningen blev mødt af klapsalver.

I foreningen er der blevet vedtaget andre forslag, hvor der skulle bruges penge. Det handlede for eksempel om asfaltering. Ved disse forslag er det hverken på generalforsamlingen eller i indkaldelsen blevet nævnt, at der skulle være 3/4 flertal for at vedtage et forslag. Denne regel har foreningen ikke gjort brug af.

Indtil 2022 har der ikke været nogen, der har gjort indsigelser mod den oprindelige fold. Ingen har nævnt, at den var stridende mod foreningens vedtægter.

De var en gruppe af ambitiøse medlemmer, der ville have det nye område med. Det var gået fantastisk med den oprindelige fold de første 11-12 år. Men nogen medlemmer var meget oprørte over udsigten til, at folden skulle udvides. De holdt et møde i bestyrelsen, hvor de drøftede, om de skulle udvide folden. Han og resten af bestyrelsen var for.

Da forslaget om udvidelse blev fremsat på generalforsamlingen i 2022 og efterfølgende drøftet i bestyrelsen, sagde dirigenten, Niels Erik Gottlieb, ikke noget om, at de skulle tilbagekalde forslaget.

Det er rigtigt, at dirigenten bad bestyrelsen trække sig tilbage og overveje forslaget. De gik ud bagved og drøftede det. Forslaget blev efterfølgende stemt igennem. Han forstod afstemningens resultat sådan, at forslaget blev vedtaget som fremsat, og ikke at det kun var dialogmøderne, der blev vedtaget. Det var et flertal for forslaget, men det var snævert. Et beløb på 60.000 kr. kan bestyrelsen godt få tilladelse af generalforsamlingen til at bruge ved simpelt flertal. De havde ikke gennemført projektet, hvis ikke de fik tilladelse. Foreningen tjener ikke penge på projektet og udgifter til projektet.

Forslaget indebar, at grundejerforeningen kunne bruge op 60.000 kr. på projektet. Forevist vedtægternes § 15 skal det anførte om "økonomiske dispositioner" forstås som beløb på mere end 170.000 kr., der er svarende til foreningens samlede årlige kontingentindbetaling.

Der har ikke tidligere været tvister om økonomi i foreningen. Generelt har alle nikked, når bestyrelsen har lagt et projekt frem.

I 2023 fik de en ny dirigent på generalforsamlingen, Kenneth Jensen. Han har ikke hørt sige Kenneth tale om 3/4 flertal for nogen tidligere beslutninger. Han sidder på samme række som Kenneth ved generalforsamlingen.

Trampestierne indretter sig løbende efter bl.a. storme. Alle har adgang til trampestierne, og ingen af trampestierne benyttes eksklusivt af en enkelt ejer. Der er ikke individuelle trampestier. Der er stier over fællesarealet, der bliver brugt af dem, der bor i første række, men stierne benyttes også af andre personer. Det gælder også stierne, der går til grundene på Søtungevej. Der er ikke skiltet med, at noget er privat.

Vidnet **Kirsten Jane Forup** forklarede bl.a., at hun købte grund i foreningen i 1967. Hun har ejet parcel der siden. Hun prioriterer at deltage i generalforsamlinger, og sørger også for at arrangere dem. Hun har deltaget i alle de seneste generalforsamlinger. Fraset et enkelt år i 2010, har hun været i bestyrelsen fra 1980'erne til i dag.

Den bestyrelse, der besluttede at oprette den oprindelige fold, var hun ikke en del af. Hun kan ikke huske at have hørt om denne fold, før den blev oprettet. Bagefter blev beslutningen om at etablere folden nævnt på generalforsamlingen. Medlemmerne syntes det var fint. Der var ingen, der brokkede sig eller gjorde indsigelser. Flere har over for hende nævnt, at de har købt huse i grundejerforeningen på grund af udsigten til køerne.

Hun har hørt om indholdet i 2010-aftalen, men hun har aldrig set den. De fik aldrig papirerne i orden fra kommunens side.

I 2021 var der forslag om etablering af vejbump, hjertestarter og asfaltering. Hun husker ikke om der stod i indkaldelsen, at bestyrelsen ville bruge penge på disse poster. Men der har været sat penge af til asfaltering, og foreningen har en ekstraordinær konto.

Da bestyrelsen i 2022 gik ud fra generalforsamlingen for at drøfte forslaget om udvidelse af folden, ville fire ud af fem bestyrelsesmedlemmer gerne have en egentlig afstemning for at beslutte, om foreningen skulle gå videre med projektet. Det var udsigt til et kæmpe arbejde med etableringen, så de ville have mandatet på plads.

De stemte bagefter om at udvide folden på betingelser af, at de ville søge kommunen om alle tilladelser og så holde et dialogmøde med dem i forreste række til folden. Det var ikke kun dialogmødet, de stemte om.

Forslaget blev stemt igennem med en eller to stemmers flertal. Opråb mod forslaget handlede ikke om økonomien, men om, at hvor køerne skulle være. De 60.000 kr. var et mindre beløb i forhold til de midler foreningen får ind hvert år.

Når bestyrelsen har stillet forslag om at bruge penge, har der aldrig været store indsigelser. De er økonomiske i foreningen, og plejer at have sparet op til projekter. Det gjaldt også asfalteringen. 3/4-reglen har aldrig været på tale ved generalforsamlinger.

I 2023 var Kenneth Jensen dirigent på generalforsamlingen. Han nævnte ikke noget om, hvilket flertal forslaget i 2022 skulle være vedtaget med. Kenneth sad næsten ved siden af hende på mødet.

På generalforsamlingen i 2024 var der et forslag om at nedlægge folden. Forevist referatet om punktet, hvoraf fremgår "da forslaget er omkostningstungt, skal det vedtages med 3/4 af stemmerne" forklarede vidnet, at foreningen får 170.000 kr. ind i kontingent om året. For det beløb skal de holde arealet, spare op mv. 150.000 kr. er næsten hele årets budget.

Forevist referat fra generalforsamlingen i 2022, hvor udvidelsen af folden blev vedtaget, betyder forslaget, at der kunne bruges op til 60.000 kr på projektet. Men samtidig søgte foreningen om penge. Hvis de fik alle tilladelser, forventede de, at kommunen betalte. Udvidelsen endte med ikke at koste foreningen noget. De tjener heller ikke på det. Kommunen betaler for udgifter vand og strøm. Hun er glad for køerne og de blomster, der nu er kommet.

Grundejerne på Sõtungevej har ikke nogen trampestier ned til vandet, men de har stier, der fører ned til den store sti på grunden. Der er et bredt bælte af siv

ned mod vandet, hvor den nye fold ligger. Der er bl.a. en sti fra gården man kan anvende. Stien fra gården har en afstikker mod Vibeke, som kun hun må benytte.

### **Parternes synspunkter**

**Oluf Peter Kaad Johansen og Vibeke Leonhardt Svanholm** har i deres påstandsdokumenter anført bl.a.:

"...

#### **Anbringender**

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at

#### Ad ordensreglementet:

Vedtægterne gælder den samlede ejendom og således også den ubebyggede parcel mellem de bebyggede grunde og havet.

Forslagene indebærer, at der skal holdes køer, ikke blot på naboejendommen, der er beliggende i landzone, men på Foreningens areal mellem sommerhusene ned mod stranden på ca. 13.000 kvm.

Det fremgår af ordensreglementet, pkt. 5, at "*Der må ikke holdes svinehold, høns, pelsdyr eller lignende*", hvilke forudsætningsvist er gældende for Strandkærgaard Grundejerforenings samlede ejendom og herunder det areal, forslaget indebærer anvendt til ko-hold. Ud fra en formålsfortolkning med ordensreglementets pkt. 5 må det lægges til grund, at køer er omfattet af begrænsningen i pkt. 5 (pelsdyr eller lignende).

Forslaget blev alene vedtaget med almindeligt stemmeflertal. En fravigelse af ordensreglementet, samt dennes punkt 5 der er en kodificering af vedtægternes § 9, kræver  $\frac{3}{4}$  stemmeflertal.

Konsekvensen er herefter, at de fremsatte forslag strider mod ordensreglementet og man kan allerede af den grund ikke behandle forslagene.

#### De foreningsretlige forhold:

Det fremgår af foreningens vedtægter § 9, hvilken bestemmelse vedrører begrænsningerne i anvendelsen af og pligterne for grundejerne, at "*Der må ikke drives erhverv eller lignende fra parcellen, ligesom der heller ikke må holdes svinehold, høns, pelsdyr eller lignende*", og med mulighed

for, at bestyrelsen kan fremsende skriftligt påbud om, at man reetablerer for grundejernes regning.

Forslaget som vedtaget strider imod foreningens vedtægter § 9, da vedtagelsen reelt indebærer hold af dyr som beskrevet i § 9.

Der var ikke forslag om vedtægtsændring, og beslutningen om udvidelsen havde ikke  $\frac{3}{4}$  flertal. Beslutningen er derfor ikke lovlig og må som følge heraf ikke effektueres af bestyrelsen på det nuværende grundlag.

Det fremgår af foreningens vedtægter § 15, at både ændringer i vedtægterne og økonomiske dispositioner kræver  $\frac{3}{4}$  stemmeflertal. Vedtagelsen af forslaget skete med almindeligt stemmeflertal, hvorfor beslutningen også af denne grund er ugyldig.

Det er uden betydning om en del eller hele beløbet til udvidelsen af fold måtte komme fra Frederikssund Kommune og ikke foreningen.

Det sagsøgte skulle have gjort var at have fremsat forslag til vedtægtsændring og derefter, når dette forslag måtte være endeligt vedtaget og vedtægterne således ændret, have fremsat de pågældende forslag.

Beslutningen på generalforsamlingen om godkendelse af udvidelse af ko-folden var så vidtrækkende, at den må sidestilles med en vedtægtsændring og som følge heraf kræver  $\frac{3}{4}$  stemmeflertal eller kvalificeret stemmeflertal jf. princippet i selskabslovens § 106.

Konsekvensen er herefter, at de fremsatte forslag strider mod såvel ordensreglementet som vedtægterne, og at man allerede af den grund ikke kan behandle forslagene.

#### De offentlige retlige forhold:

Det kan lægges til grund, at den i sagen omhandlede parcel tilhørende sagsøgte er beliggende i sommerhusområde.

Man kan ikke uden særskilt offentligretlig tilladelse beslutte at ud sætte køer i et sommerhusområde mellem sommerhusene og stranden allerede fordi, at dette ville medføre meget betydelige gener som følge af lugtgener, forurening af overfladevandet også nede på selve stranden (afløb fra marken med køer).

Der vil ske en afskæring af beboerne i sommerhusområdet fra at gå ned til stranden, idet beboerne reelt ville skulle tvinges til at gå udenom det omhand-lede areal og dermed udgør den påtænkte udvidelse af folden en gene for de øvrige beboere.

Bomme der kunne åbnes og lukke/låger eller lignende i begge sider af ko-folden ville være sikkerhedsmæssigt uforsvarligt i relation til, hvis bommene ikke blev lukket ordentligt kombineret med, at ophold på området med fritgående køer udgør en sikkerhedsrisiko for personer, der måske ikke er vant til at omgås dyr af en sådan størrelse.

Der vil foreligge en erhvervsretlig anvendelse af et sommerhusområde, der falder helt uden for Planlovens bestemmelser. Der henvises til Planloven § 15 stk. 10 om anvendelse af sommerhusområder og det fremhæves, at det af sagsøgte foreslåede ville kræve en lokalplan for området, hvilket ikke er sket.

Det fremgår af bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter § 7, stk. 2, litra b, at grænsen for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold af kvæg er 4 stk. En udvidelse af arealet vil kræve yderligere kvæg og udvidelsen vil derfor medføre en overskridelse af bekendtgørelsens § 7 og dermed også foreningens vedtægter.

Det er sagsøgtes processuelle risiko at gennemføre udvidelsen af ko-folden, uagtet at der føres en retssag om lovligheden af beslutningen på generalforsamlingen om ansøgningen til dispensation.

At forslaget kunne ikke vedtages på generalforsamlingen som følge af at ingen dispensation forelå fra offentlig myndighed på tidspunktet for beslutningen.

At Frederikssund Kommune efter hovedsagens anlæg har givet en dispensation, er uden betydning for om beslutningen på generalforsamlingen var lovlig.

#### De vejretlige forhold:

Fra de i sagen omhandlede parcelhusgrunde, der alle er bebyggede, ses det på "Kort over forslag til hegning" fremlagt af sagsøgte (bilag E), at der løber stier fra de respektive sommerhuse placeret mod den påtænkte hegning ned over arealet til stranden.

Trampestierne, der er synlige på luftfotos, er oprindeligt skabt og vedligeholdt af de enkelte ejere ud mod vandet. Trampestierne er skabt

ved talrige gåture frem og tilbage fra grundene og til stranden gennem mange år. Grundejerne har hævde på stierne.

Trampestierne har været sådan beliggende "i mands minde" og en opsætning af hegning, der hindrer anvendelse af stierne, strider imod de hævdvundne rettigheder til at anvende stierne, som de respektive grundejere beliggende op imod arealet har og beslutningerne foretaget på generalforsamlingen er således også af denne grund ugyldige.

#### Passivitet:

Den tidligere indgåede aftale om en fold med Frederikssund kommune er for så vidt de individuelle parceller væsentligt anderledes beliggende end den nu påtænkte udvidelse. Den nuværende fold er ikke til gene for at beboerne kan tilgå stranden via de eksisterende stier. Dette vil den nye fold være. Sagsøger har ikke udvist passivitet ved at protestere mod den nu påtænkte udvidelse.

Der er ingen berettiget forventning hos grundejerforeningen om hvordan vedtægterne eller ordensreglementet skal fortolkes. Den i sagen omtvistede beslutning blev alene vedtaget med et snævert simpelt flertal efter længere debat.

Den tidligere indgåede aftale var af midlertidig karakter og ville udløbe den 31.03.2021 jf. bilag G. Aftalen var uopsigelig og beboerne kunne derfor ikke opsige aftalen uagtet de efterfølgende problemstillinger der opstod på grund af ko-holdet som beskrevet i bilag 7.

#### Ad ordensreglement og vedtægter og passivitet:

Aftalen med Frederikssund Kommune om den første kofold var på midlertidig basis. Ingen vidste hvilken effekt, et årti med kohold ville gøre i området. Det ved man nu og derfor har flere beboere i grundejerforeningen gjort indsigelse, herunder sagsøger, mod den nye kofold. Der er således ikke udvist retsfortabende passivitet.

Der har ikke i foreningen været en berettiget forventning om eller fortolkning af foreningens vedtægter § 9 og ordensreglementets pkt. 5.  
..."

**Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen** har i sit påstandsdokument anført bl.a.:

"...

**Anbringender** (gældende for begge sager)Særligt vedrørende sagsøgernes principielle påstand:

Overordnet gøres det gældende, at beslutningen på generalforsamlingen den 30. april 2022 ikke strider imod sagsøgtes vedtægter.

Naturvedligehold i form af få kalve som afgræsser en del af foreningens fællesareal i sommerhalvåret er hverken direkte eller indirekte i strid med foreningens vedtægter eller ordensforskrifter.

Det bestrides, at beslutningen ud fra en formålsfortolkning skulle være omfattet af begrænsningerne i ordensreglementet og i vedtægterne (pelsdyr og lignende), da det i så fald ville betyde, at den nuværende anvendelse af fællesarealet også er i strid med vedtægterne.

Det gøres til større herfor gældende, at hverken formuleringen i ordensreglementet eller vedtægterne omfatter "kalve" eller "køer". Bestemmelsen blev indsat i foreningens vedtægter ved foreningens stiftelse i 1963 og er en generisk formulering som er anvendt i mange sommerhusudstyknings i Hornsherred.

Hensigten med bestemmelsen var alene at regulere visse former for dyrehold med stærk lugtafgivelse på medlemmernes grunde, da miljølovgivningen dengang ikke regulerede dette.

Siden 2011, hvor sagsøgte i samarbejde med Frederikssund Kommune etablerede indhegning på en del af fællesområdet, er der kalve der har afgræsset en del af foreningens strandeng i sommerhalvåret.

Både den nuværende fold og den påtænkte udvidelse af folden hører under foreningens matrikel og både ordensreglementet og vedtægterne gælder derfor for såvel den nuværende fold som den påtænkte udvidelse.

I de 11 år den nuværende aftale har fundet sted, har sagsøgerne ikke en eneste gang gjort gældende at den måde hvorpå foreningen foretager naturvedligehold af fællesgrunden, er i strid med foreningens vedtægter og ordensreglement.

Det gøres i forlængelse heraf gældende, at selv hvis retten måtte finde, at beslutningen er i strid med såvel ordensreglementet som vedtægterne, så har sagsøgerne ved deres passivitet de forudgående 11 år fortabt retten til at gøre dette anbringende gældende, fordi grundejer-

foreningen har indrettet sig i berettiget forventning om, at sagsøgerne ligesom alle øvrige medlemmer har accepteret sagsøgtes fortolkning af vedtægternes § 9 og ordensreglementets pkt. 5.

Da der i 2011 blev besluttet at indhegne en del af strandengen til kalvehold, var der ingen indsigelser fra sagsøgerne eller foreningens øvrige medlemmer. Dermed vurderede sagsøgerne det ikke som stridende mod vedtægterne i 2011, men først i 2022, da kalveholdet rykkede nærmere sagsøgernes egne sommerhusparceller.

Ifølge sagsøgerne kan vedtægterne således fortolkes alt efter behag.

*Ad erhverv:*

Uanset om udvidelsen fra 4 til 5 kvier nu gør at kvægholdet ikke længere er omfattet af bekendtgørelse 844/2017 om miljøregulering af visse aktiviteter (Miljøaktivitetsbekendtgørelsen), så bestrides det endvidere at erhvervsmæssig dyrehold er omfattet af forbuddet mod at drive erhverv i vedtægternes § 9.

Det gøres til støtte herfor gældende, at forskellen mellem ikke-erhvervsmæssig og erhvervsmæssig dyrehold alene relaterer sig til hvilke regelsæt dyreholdet skal overholde, og det har således intet at gøre med hvorvidt der de facto drives erhverv eller ej.

Det er udelukkende størrelsen på dyreholdet der afgør om det er omfattet af Miljøaktivitetsbekendtgørelsen eller af bekendtgørelse 2243/2021 om miljøregulering af dyrehold og om opbevaring af gødning (Husdyrgødningsbekendtgørelsen).

For så vidt angår spørgsmålet om foreningen driver erhvervsmæssig drift eller ej henvises til vurderingsstyrelsen retningslinjer, hvor de klart bebeskriver, hvornår dyrehold og jordbrug betegnes som erhverv.

Vurderingsstyrelsens retningslinjer for forskellen på landbrugsdrift (erhverv) og almindelig bolig er fremlagt som bilag M.

Som det fremgår, er kravene mere end 15 hektar med græs og-/eller mere end 20 køer, for at blive kategoriseret som erhverv.

Til sammenligning er foreningens fold 3 hektar, og der er i år 6 køer/kalve.

Med hensyn til miljø (afstandskrav osv.), så skal foreningen overholde de samme regler som en landmand som driver erhverv, men foreningen vil ikke kunne få det lille dyrehold på strandengen godkendt som erhverv.

*Ad økonomiske dispositioner:*

Det bestrides at generalforsamlingsbeslutningen strider mod sagsøgte vedtægters § 15, som følge af der skulle være tale om en økonomisk disposition, hvortil der ifølge sagsøger kræves  $\frac{3}{4}$  flertal.

Det gøres til støtte herfor gældende, at enhver generalforsamlingsbeslutning vedrører økonomiske dispositioner, og at § 15 skal forstås således, at væsentlige økonomiske beslutninger kun kan vedtages med  $\frac{3}{4}$  af de afgivne stemmer.

Hertil bemærkes, at alle udgifter forbundet med beslutningen afholdes af Frederikssund Kommune.

Afslutningsvist, og selv for det tilfælde foreningen selv skulle afholde udgiften hertil, så gøres det gældende at der henset til størrelsen på foreningens økonomi ikke er tale om en økonomisk disposition omfattet af § 15 i foreningens vedtægter.

Særligt vedrørende sagsøgernes subsidiære påstand:

Der er enighed om, at beslutningen ikke kan gennemføres uden særskilt offentlig tilladelse/dispensation.

Sagsøgte har på intet tidspunkt gjort gældende, at man fra bestyrelsen side ikke havde tænkt sig at respektere offentlige forskrifter, herunder ansøgning om dispensation og nabohøring.

Følgelig ville der blive søgt om dispensation i forhold til sommerhusområdet, og såfremt dispensation ikke meddeles, så måtte og ville sagsøgte naturligvis ikke effektuere beslutningen. Denne forudsætning er endda specificeret i selve forslagets ordlyd, hvoraf fremgår (min understregning):

Der søges om penge i kommunen, under genopretning, til dette. Det er en forudsætning, at projektet ikke igangsættes, førend der er kommet resultat på tilskudsordningen"

Da det er en og samme myndighed hvortil der søges dispensation og tilskud, ville et afslag på dispensation naturligvis også betyde et afslag på tilskud, og dermed en ende for udvidelsen.

Efter det forberedende retsmøde er der imidlertid kommet en afgørelse fra Frederikssund Kommune, hvori de har meddelt dispensation til den ønskede udvidelse.

Dispensationen fra Frederikssund Kommune er fremlagt som bilag L.

Da der (nu) er meddelt dispensation til den ønskede udvidelse, er grundejerforeningen i sin fulde ret til at gennemføre udvidelsen.

Af dispensationen fremgår, at den kan gives uden gener for de omkringliggende ejendomme og at alle nævnte bekymringer i høringsvarene er blevet gennemgået og taget med i kommunens vurdering af dispensationen.

Der er foretaget nabohøring af 2 omgange. Først blev den ønskede udvidelse sendt i høring fra den 11. november til den 25. november 2022, og efterfølgende blev den eksisterende hegning, samt placeringen for vandposten sendt i høring fra 22. december 2022 til den 10. januar 2023.

Frederikssund kommune oplyser endvidere, at de har vurderet alle høringssvarene og taget hensyn til reelle bekymringer ved at sætte vilkår, der forhindrer naboerne i at få væsentlige miljøgener af kvægholdet.

Således er det Frederikssund kommunes konklusion, at det ansøgte kvæghold og hegning er foreneligt med områdets nuværende anvendelse og vilkårene i dispensationen sikre omgivelserne for væsentlige gener.

Det bestrides at beslutningen er ugyldig og det bestrides at beslutningen ikke kunne besluttes på generalforsamlingen fordi man ikke forud herfor havde modtaget dispensationen.

Det er sædvanlig foreningspraksis, at et forslag som kræver tilladelse eller dispensation fra myndighederne først tages til afstemning på generalforsamlingen, hvorefter foreningen efterfølgende igangsætter den fornødne ansøgningsproces – og hvor en gennemførelse af forslaget selvsagt forudsætter at der meddeles dispensation.

Særligt vedrørende sagsøgers mere subsidiære påstand i BS-44834/2023-HIL

Det bestrides at sagsøger har vundet hævde på arealet.

Stierne på Strandengen er anlagt af foreningen og deres placering har ændret sig gennem årene og qua der er fri adgang til strandengen og de omtalte stier må anvendes af "alle og enhver", så er grundejerne afskåret fra at vinde hævde herover.

Det gøres endvidere gældende, at retten ikke kan tage stilling til om andre grundejerne beliggende op imod arealet har vundet hævde på arealet, når disse ikke er parter i sagen.

Afslutningsvist bemærkes at sagsøgers matrikel i sagen BS-21522/2022-HIL er beliggende ca. 200 meter fra udvidelsen af den eksisterende indhegning med klaplåger.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Retten's begrundelse og resultat**

Forslaget, der dannede baggrund for den omtvistede beslutning, om som retten lægger til grund blev vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2022, var sålydende:

"Den nuværende fold udvides ifølge vedhæftet tegning. Der kan anvendes op til 60.000 kr. på dette projekt. Der søges om penge i kommunen, under genopretning, til dette. Det er en forudsætning, at projektet ikke igangsættes, førend der er kommet resultat på tilskudsordningen."

Efter forslaget's ordlyd bemyndigedes grundejerforeningen til at kunne anvende op til 60.000 kr. på at udvide den eksisterende dyrefold, hvilket retten finder er en vedtagelse af en økonomisk disposition. Forslaget krævede derfor efter vedtægternes § 15, 3/4 af de afgivne stemmer inklusive fuldmagt for at kunne blive vedtaget. Det forhold, at bestyrelsen havde en forventning om at de 60.000 kr. eller væsentlige dele heraf ville kunne blive dækket eller senere refunderet af kommunen, kan ikke ændre herved.

Retten bemærker, at den beløbsmæssige ramme, der blev afsat ved beslutningen, efter bevisførelsen alene udgjorde en del af de samlede omkostninger til projektet, og at gennemførelsen af projektet var afhængig af, at kommunen gav yderligere tilskud og støtte hertil.

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at forslaget på generalforsamlingen blev vedtaget med et simpelt flertal, og at der ikke var det nødvendige kvalificerede flertal på 3/4 af de afgivne stemmer inklusive fuldmagt for forslaget.

På denne baggrund, og idet det, der i øvrigt er anført af sagøgte, ikke kan føre til et andet resultat, tager retten sagsøgernes principale påstand til følge.

*Sagsomkostninger:*

I sag BS 21552/2022-HIL skal Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen til Oluf Peder Kaad Jacobsen betale 12.500 kr. til dækning af udgift til advokatbistand samt 750 kr. til dækning af retsafgift, i alt 13.250 kr. Oluf Peder Kaad Jacobsen er ikke momsregistreret.

I sag BS 44834/2022-HIL skal Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen til Vibeke Leonhardt Svanholm betale 12.500 kr. til dækning af udgift til advokatbistand samt 750 kr. til dækning af retsafgift, i alt 13.250 kr. Vibeke Leonhardt Svanholm er ikke momsregistreret.

Ved fastsættelsen af sagsomkostninger er der henset til sagens værdi, karakter, forløb og udfald samt til advokatarbejdets omfang, hvorunder retten har lagt vægt på, at sagerne og de nedlagte påstande er nært forbundne og for sagsøgerne har været udført af samme advokat.

**THI KENDES FOR RET:**

Strandkærgaard Grundejerforening repræsenteret ved bestyrelsen skal anerkende, at beslutningen på Strandkærgaard Grundejerforenings generalforsamling den 30. april 2022, pkt. 5, om udvidelse af dyrefolden er ugyldig som stridende mod Strandkærgaard Grundejerforenings vedtægter.

Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen skal til Oluf Peter Kaad Johansen i sagsomkostninger betale 13.250 kr.

Strandkærgaard Grundejerforening v/formand Jan Tykjær Kristensen skal til Vibeke Leonhardt Svanholm i sagsomkostninger betale 13.250 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 50.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 50.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 50.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

### **Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære**

Du kan anke dommen på [minretssag.dk](https://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 11-09-2024 kl. 13:01

Modtagere: Advokat (L) Lasse Kiil Pedersen, Advokat (H) Phillipp Nanning  
Quedens, Sagsøger Oluf Peter Kaad Johansen