



## Udskrift af dombogen

### DOM

Afsagt den 15. oktober 2015 i sag nr. BS 11-758/2015:

Foreningen Klitplantagen Blokhus  
c/o Formand Fleming Friis Larsen  
Strandgårdsvej 40  
4000 Roskilde  
mod  
Dorthe Wendelboe  
Kong Frederiks Vej 8  
9000 Aalborg

### Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører spørgsmålet om hvorvidt sagsøgte, Dorthe Wendelboe, er forpligtet til at betale vejbidrag for 2013 og 2014 til sagsøgeren, Foreningen Klitplantagen Blokhus. Dorthe Wendelboe er grundejer i Blokhus Klitplantage og der er tinglyst en deklaration om vejvedligeholdelse m.v. og en deklaration om udstykning og adgang m.v. Sagen vedrører forståelsen af disse tinglyste deklarationer, som begge har Naturstyrelsen som påtaleberettiget.

Sagsøgeren har påstået sagsøgte tilpligtet at betale 700 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte har påstået afvisning, subsidiært frifidelse.

### Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2. De afgivne forklaringer er dog medtaget i dommen.

Sagen er anlagt den 20. april 2015 ved Retten i Hjørring, der den 29. april 2015 i medfør af retsplejelovens § 248, stk. 2, har henvist sagen til Retten i Aalborg.

*Fleming Friis Larsen* har som partsrepræsentant forklaret, at han er formand for Foreningen Klitplantagen Blokhus. Han har siddet i bestyrelsen siden 2005 – som formand siden 2006. Han er lejer af en grund, hvorpå hans sommerhus står, hvilket han har været siden 1985. Da der kun var lejere i området, varetog Naturstyrelsen efter drøftelse med lejerne vejvedligeholdelsen. I 2010 gav en lov lejerne mulighed for at købe deres grunde. Det var primært ham som formand og næstformanden, der forhandlede med

Naturstyrelsen omkring udmøntningen af loven. Der var intense drøftelser omkring den nærmere udformning af de tilhørende deklarationer, der skulle tinglyses på ejendommene, og man blev til sidst enige om den formulering, deklarationerne har i dag.

Om formulering oprettelse af ”én grundejerforening” i § 7 i deklarationen af 3. november 2011 § 7 har han forklaret, at der dengang kun fandtes én grundejerforening. Det var krystalklart under drøftelserne med Naturstyrelsen, at det skulle være netop den forening, der skulle varetage vejvedligeholdelsen. Det var en model, man kendte fra andre lignende områder i landet. Det var et krav fra Naturstyrelsens side, at der var pligt til at være medlem og til at betale vejbidrag til en sådan forening. Det var også derfor deklarationen blev tinglyst på ejendommen. I forhold til deklaration tinglyst den 19. december 2012 § 1 har han oplyst, at det var helt oplagt, at den omtalte grundejerforening var den eksisterende forening. I 2012 var der ikke udgifter til vejvedligeholdelse pga. vejenes gode stand. Man er nået frem til beløbet på 350 kr. i vejbidrag pr. år på baggrund af de udgifter, Naturstyrelsen hidtil havde haft. Det var i juli 2013, at man fastsatte og begyndte at afholde udgiften. Han erindrer ikke, om sagsøger stemte imod.

Man sonderer skarpt mellem lejere og ejere i forhold til afstemninger om vejforhold, da kun ejere har stemmeret omkring disse forhold.

Han husker det sådan, at Dorthe og Peter Wendelboe i 2012 indbød til en stiftende generalforsamling af en alternativ forening på samme sted og samme dag, som Foreningen Klitplantagen Blokhus holdt deres generalforsamling. Som han erindrer det, kom der ikke nogen til førstnævnte generalforsamling. Dorthe Wendelboe betalte ikke sit vejbidrag til Foreningen Klitplantagen Blokhus. Foreningen henvendte sig gentagne gange. Der var tale om et mangeårigt medlem af foreningen, og man gav derfor som udgangspunkt lang snor i forhold til betalingen. Ved generalforsamlingen i 2014 blev der holdt et formøde kun for grundejere, hvor bestyrelsen blev pålagt at gøre noget ved foreningens restancer. Der blev iværksat rykkerprocedurer overfor Dorthe Wendelboe i overensstemmelse med vedtægterne. Der var 13 ejere til stede ud af 22 mulige.

Der blev ikke ved den efterfølgende generalforsamling protesteret mod vejbidraget, men sagsøgers mand deltog ivrigt i debatten. Der blev ikke sat spørgsmål til foreningens legitimitet eller ret til at opkræve vejbidrag. Der blev efterfølgende sendt et rykkerbrev til Dorthe Wendelboe, som blev

efterfulgt af en række mails. Han har ikke kendskab til, at nogen af grundejerne i området er medlem af sagsøgers forening, Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage. Desuagtet har samtlige grundejere modtaget rykkere med trussel om inkasso fra sidstnævnte forening. Han har på vegne af Foreningen Klitplantagen Blokhush kontaktet Peter Wendelboe og frabedt sig disse rykkerskrivelser. Han har også besøgt Peter Wendelboe og forsøgt at tale ham til fornuft.

I Naturstyrelsen er man opmærksom på den anden stiftede forening, men herfra har de klart tilkendegivet, at Foreningen Klitplantagen Blokhush er rette forhandlingspart. Han ved positivt, at der ikke har været afholdt møder med Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage. Vejbidragene er efter hans opfattelse fastsat i overensstemmelse med vedtægterne.

*Sagsøgte, Dorte Wendelboe*, har forklaret, at hun har haft sommerhus i Blokhush Klitplantage siden 1973. Hun har været medlem af Foreningen Klitplantagen Blokhush siden 1974. Det var dengang en lejerforening, fordi der kun var lejere i området.

Med overtagelse 1. december 2011 købte hun sin grund. Ved modtagelse af købstilbuddet modtog hun de to fremlagte deklARATIONER, som man vedtog ved købet. Dog stod Ribergårdsvej ikke i den modtagne deklARATION, ligesom der kun stod ”en grundejerforening” – og ikke ”én grundejerforening”. Foreholdt foreningens vedtægter, hvor det henvist til en række bilag, har hun forklaret, at deklARATIONERNE ikke var vedlagt vedtægterne, da de blev udleveret til medlemmerne. Når man på hjemmesiden trykker på linket til deklARATIONERNE, fremgår der nogle andre vedtægter end de fremlagte originale deklARATIONER. Hun forstod formuleringen i de fremsendte deklARATIONER – pga. formuleringen ”oprettes” – sådan, at der fremadrettet skulle oprettes en forening. Og ikke at der var tale om en eksisterende forening. Hun forstod Naturstyrelsen sådan, at de i processen havde overvejet direkte at skrive, at det kunne være den eksisterende forening. Men med den endelige formulering i deklARATIONEN forstod hun, at man var gået fra den løsning.

Da Naturstyrelsen ikke tog initiativet til at danne en grundejerforening er det hendes opfattelse, at den eksisterende frivillige grundejerforening kunne have indkaldt til en ny stiftende generalforsamling, hvor man fremadrettet lagde sig fast på det tvungne medlemskab iht. deklARATIONEN. Det gjorde man imidlertid ikke. Hun mener ikke, at man kan overgå til et tvungent

medlemskab på den måde, det er sket. Hun forsøgte forgæves at få den eksisterende grundejerforening til at følge den nævnte procedure. Herefter indkaldte hun og hendes mand til en stiftende generalforsamling af en ny grundejerforening. Hun drøftede fremgangsmåden og det forberedende arbejde med en nogle beboere i området. Alle løbende tiltag er sendt til den eksisterende forening og er foregået i fuld åbenhed. Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage, som hun er medlem af, er samtlige grundejere i området principielt medlem af. De har fået udtrykkelige positive tilkendegivelser fra to grundejere i området. Det er blandt andet Bjarne og Preben – hun kan ikke huske deres efternavne. Preben har underskrevet foreningens regnskab. Fleming Friis Larsen var også inviteret til formøde om etablering af Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage den 4. februar 2011, men tilkendegav at han ikke kunne. Der blev sendt invitation til den stiftende generalforsamling til samtlige grundejer i overensstemmelse med reglerne. Man skal ikke aktivt melde sig ind, da medlemskabet er pligtigt efter deklARATIONEN. Hun har selv betalt vejbidrag til Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage og mener derfor ikke, at hun skylder mere til nogen. Hun mener ikke, at hun har pligt til at betale vejbidrag til den anden forening. Hun har ikke modtaget nogen rykkere i anledning af en manglende betaling. Hun har alene modtaget sagens bilag 6 – en mail fra Fleming Friis Larsen, hvor der kræves 1.050 kr. for perioden 2012-2014. Første gang, hun hørte om sagen, var, da hun modtager en stævning fra Retten i Hjørring sendt til en forkert adresse. Hun modtog den dog.

Foreholdt at ejeren skal acceptere, at deklARATIONER som de omhandlede, kan tinglyses, har hun bekræftet, at det har hun gjort. I vedtægterne for lejerforeningen står der, at det nu er en lejer- og grundejerforening. Hun mener ikke, at dette gør det til en grundejerforening. Der har aldrig været sammenkaldt ejere med henblik på at stifte en forening og vedtage vedtægter. Det kan ikke passe, at lejere skal have indflydelse på, hvad der skal gælde for grundejere i et område.

Foreholdt, at Naturstyrelsen opfatter Foreningen Klitplantagen Blokhush som rette forening iht. deklARATIONEN, har hun forklaret, at Naturstyrelsen i givet fald må have pligt til at skrive ud og informere ejerne herom. Det er ikke sket. Foreholdt Grundejerforeningen Blokhush Klitplantages indtægter [bilag R] har hun bekræftet, at man ikke kan rydde sne fra vejene for godt 800 kr. Posten over skyldige beløb udgøres af det beløb, der efter hendes opfattelse fejlagtigt er tilgået den forkerte forening – dels fra Naturstyrelsen, dels fra

grundejerne. Hun var til stede på generalforsamlingen i 2014, og hun er bekendt med, at hendes mand fremsatte en lang række ændringsforslag til vedtægterne, og at ingen af forslagene blev vedtaget. Hun deltog også i generalforsamlingen i 2015. Hun protesterede ikke mod foreningens lovlighed som sådan, men det var en kendt sag blandt alle, at der var den omhandlede problemstilling med Grundejerforeningen Blokhus Klitplantage. Der blev ikke optalt med stemmer i forbindelse med afstemningen, men der blev bare klappet. Vejbidraget blev fastsat, da alle var til stede – med en overvægt af lejere – og uden en egentlig afstemning, men bare ved klappen. Sådan har det tilsvarende været på de andre generalforsamlinger, hvor man har fastsat vejbidrag. Hun forstår derfor ikke, hvordan man kan angive, hvor mange der stemte for henholdsvis imod. Hun har oplevet, at der tidligere er blevet rettet i et referat, hvor der først var et referat uden stemmeangivelse. Efterfølgende fremgik tallene. Hendes mand protesterede mod referatet og blev lovet en forklaring, som han vist aldrig fik. Hun og hendes mand har ikke følt sig velkomne i den eksisterende forening og har følt, at såvel formanden som de øvrige har talt grimt om hende og hendes mand. Hun har oplevet, at folk bliver irriteret over, at hendes mand kan være meget talende og påtaler de fejl, han konstaterer, f.eks. i forbindelse med en generalforsamling. Hun er enig i, at man selvfølgelig skal overholde vedtægterne i en forening, man er medlem af. Men da vejbidraget ikke er vedtaget af grundejerne, mener hun ikke, at hun har pligt til at betale det. Og slet ikke til den forening, som hun ikke mener, at hun er pligtigt medlem af. Der er lavet en fin vedligeholdelse i efteråret 2014, og pengene bliver efter hendes opfattelse generelt brugt fornuftigt.

*Jørn Clausen* har forklaret, at han har været i bestyrelsen som næstformand i Foreningen Klitplantagen Blokhus. Han har været med siden 2004, men stoppede ved generalforsamlingen i 2013. Han har været lejer i hele perioden, men solgte sit hus sidste år. Der var halvårlige møder med Naturstyrelsen med foreningens formand eller næstformand. Referater fra møderne er offentlige. Peter Wendelboe har efter anmodning om aktindsigt fået udleveret disse referater. Vidnet var med i hele processen omkring muligheden for at købe grundene i området. Da der blev mulighed for at købe grundene, henvendte Naturstyrelsen sig til den eksisterende forening omkring deltagelse i udmøntningen af lovgivningen, herunder udformning af deklARATIONER mv. Det lå i luften, at den forening, der fremadrettet skulle være forpligtet efter deklARATIONEN, var Foreningen Klitplantagen Blokhus. Den tilsvarende model – med en samlet forening af lejere og ejere – kendes

fra en række andre områder langs den jyske vestkyst. Han har kendt til problematikken omkring Peter Wendelboe og dennes hustru, hvor der blev stillet spørgsmål vedrørende en lang række tiltag i processen . Han var med under generalforsamlingerne i 2013 og 2014, men ikke under den forudgående del, der kun vedrørte ejerne. Han kan ikke huske, om han på et tidspunkt er blevet spurgt af Peter Wendelboe, om der var nogle ”snærende bånd” i forbindelse med deklARATIONERNE. Han havde drøftelser med Jammerbugt Kommune, som bl.a. tilkendegav, at de kunne godkende vedtægterne i planmæssig henseende. På en generalforsamling tilkendegav han, at vedtægterne var godkendt af kommunen i planmæssig henseende. Han har også deltaget i møder i Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune. Referater herfra blev ikke offentliggjort.

*Søren Thomsen* har forklaret, at hans hustru er ejer af et hus i klitplantagen. Han er pligtigt medlem af Foreningen Klitplantagen Blokhus og sidder med i bestyrelsen. Han er ikke medlem af Grundejerforeningen Blokhus Klitplantage. Han har modtaget en rykker for manglende betaling til Grundejerforeningen Blokhus Klitplantage, hvor han pr. mail er truet med inkasso. Han har deltaget i generalforsamlinger, hvor der er sat spørgsmålstegn ved legitimiteten af Foreningen Klitplantagen Blokhus. I 2012 blev vedtægterne vedtaget med applaus. Der var to protester – dels fra Peter Wendelboe, dels fra Thule Hansen. Han har ikke oplevet, at der på dette punkt har været protester over referaterne fra generalforsamlingerne. De er i bestyrelsen blevet bedt om at gøre noget i forhold til Grundejerforeningen Blokhus Klitplantage. Når han i et referat fra 2014 har skrevet, at der var 14, der stemte for et forslag, må det være fordi, der er sket optælling.

*Skovrider Jesper A. Blom Hansen, Naturstyrelsen*, har forklaret, at han var ansat ved Skov- og Naturstyrelsen, da man begyndte at forhandle med lejerne i området ved klitplantagen ved Blokhus om muligheden for at købe grundene. I foråret 2010 blev der vedtaget en lov, hvorefter Naturstyrelsen skulle tilbyde lejerne den grund, deres huse lå på. Herefter fulgte en proces med udstykning, prisfastsættelse og fastsættelse af deklARATIONERNE. Der skulle være en part at forhandle med, og de indledte derfor dialog med de eksisterende foreninger i de forskellige områder med henblik på at redefinere deres formål for at kunne rumme de nye opgaver, herunder med en tilretning af vedtægter således at den kunne rumme både ejere og lejere. Han forhandlede særligt med Jørn Clausen, hvor de havde en tæt dialog. Der

foregik en tilsvarende proces i Rødhus og Ejstrup. Naturstyrelsen var i flere omgange inde og kigge på vedtægterne, ligesom der var en dialog med Jammerbugt Kommune, hvor man skulle sikre sig, at de også ville godkende de nye vedtægter. Man forestillede sig ikke fra Naturstyrelsens side, at der kunne være flere foreninger. Naturstyrelsen blev indkaldt til en stiftende generalforsamling af Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage, men mødte ikke op. De har haft flere samtaler med Peter Wendelboe, hvor de klart har tilkendegivet, at de anser Foreningen Klitplantagen Blokhush for rette forening i henhold til deklARATIONEN. De har udtrykkeligt meddelt Peter Wendelboe, at de anser Foreningen Klitplantagen Blokhush for at være den legitime forening. Det er i hvert fald senest sket i 2012. Vedrørende tilblivelsen af deklARATIONERNE tinglyst på de enkelte ejendomme mener han, at de er tinglyst på de oprindelige grunde, og at grundene først herefter er solgt. Naturstyrelsen har ikke skrevet ud til de enkelte grundejere om, at de har pligt til at være medlem af netop Foreningen Klitplantagen Blokhush. Naturstyrelsen holder fortsat halvårslige møder med lejere i området gennem Foreningen Klitplantagen Blokhush.

*Henrik Lindholm Kristiansen* har forklaret, at han blev medlem af bestyrelsen i 2010-2011. Han ejer sin grund. Han blev ansvarlig for kontakten til Naturstyrelsen, da Jørn Clausen stoppede i bestyrelsen, og deltog herefter i de halvårslige møder. Han har orienteret bestyrelsen om indholdet af møderne efterfølgende. Han har ikke sendt referater fra møderne til Peter Wendelboe. Under vedtagelse af vejbidrag på de årlige generalforsamlinger anvendte man forskellige stemmesedler til henholdsvis lejere og ejere. Derudover holdt man et indledende møde kun for ejere, hvor man drøftede forhold særligt for dem. Stemmerne blev talt op, som han husker det. Det plejede man at gøre. Han har fået indkaldelse til stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage, men har ikke deltaget. Han opfatter ikke foreningen som den legitime forening. Han har fået rykkere med trussel om inkasso for manglende betaling af vejbidrag til Grundejerforeningen Blokhush Klitplantage. Han har ikke betalt. Han ved, at mange andre har modtaget tilsvarende skrivelser. Det giver usikkerhed hos ejerne i området.

*Søren Hald* har forklaret, at han er kasserer i Foreningen Klitplantagen Blokhush, og at det er ham, der sender opkrævninger på kontingent og vejbidrag. De sendes ud samlet med en udspecificering af de enkelte poster. Han har modtaget betaling fra Dorthe Weldelboe på 250 kr., som udgør

kontingentet, men ikke de 350 kr. for vejbidraget. Han har ikke fået nogen forklaring på den manglende indbetaling. I dag er der 118 beboere i området, hvoraf 22 er ejere. Der er én af de 22 ejere, der ikke har betalt kontingent til foreningen. Der er 3, der ikke har betalt vejbidrag. De pågældende har fået rykkere. Det er kun Dorthe Wendelboe, man har sendt til inkasso. Det er fordi, hun heller ikke har betalt de to forudgående år. Han var til stede på generalforsamlingerne i 2012, 2013 og 2014. Han fremsatte forslag om vejbidragets størrelse på 350 kr. Forslaget blev godkendt ved afstemning. Han mener, at det skete ved optælling af stemmer ved generalforsamlingen i 2014. Det er kun grundejerne, der har lov til at deltage i afstemningen, og det var – som han husker det – også kun dem, der faktisk deltog. Han mener, at der blev uddelt forskelligfarvede stemmesedler afhængigt af, om man var ejer eller lejer.

*Jens Madsen* har forklaret, at han har sommerhus i klitplantagen og lejer sin grund. Han er kommet i sommerhuset siden 1938 og har overtaget huset efter sin far. Han er ikke medlem af Foreningen Klitplantagen Blokhus, hvilket han som lejer ikke har pligt til. Årsagen hertil er, at han ikke bryder sig om den måde, foreningen drives på. Han har tidligere været medlem af bestyrelsen og formand. Tidligere var det medlemmernes forening. I dag oplever han, at det er formandens forening. Medlemmerne kommer ikke til orde. Han meldte sig ud på en generalforsamling enten i 2011 eller 2012. Der var et enkelt år, hvor han vist ikke fik en indkaldelse til general-forsamling. På generalforsamlingen stemte man ved applaus. Han mener, at der både var lejere eller ejere til stede på den sidste generalforsamling, hvor han deltog.

*Hans Nielsen* har forklaret, at han siden 1950'erne er kommet i området og siden 1986 selv har haft sommerhus i området. Han er i dag fortsat lejer af en grund. Han har tidligere været medlem af Foreningen Klitplantagen Blokhus, men er ikke længere medlem. Han mener ikke, at der bliver lyttet og handlet, når man påtaler problemer på generalforsamlingen. Han har altid fået at vide, at han måtte klare det selv. Han har derfor meldt sig ud i 2015. Førhen da forpligtelsen lå ved Naturstyrelsen, blev det altid løst, når man påtalte noget. Han har deltaget i de løbende generalforsamlinger. Afstemningerne er foregået ved applaus. Han erindrer ikke, at der skete optælling af stemmer i forbindelse med generalforsamlingen i 2014. Der var ikke i den forbindelse forskel på ejere og lejere. Der blev uddelt stemme-sedler, men han ved ikke, om de blev brugt.



## Parternes synspunkter

*Sagsøgeren* har i det væsentlige procederet sagen i overensstemmelse med sit processkrift af 28. august 2015. Heri er der anført følgende til støtte for de nedlagte påstande:

" ...

at sagsøgte er medlem af Foreningen Klitplantagen Blokhus,

at i henhold til de på sagsøgtes ejendom tinglyste deklARATIONER, blandt andet vedrørende vejvedligeholdelse, er sagsøgte pligtigt medlem af Foreningen Klitplantagen Blokhus, jf. tillige de for denne forening gældende vedtægter,

at sagsøger er den forening, der såvel af Naturstyrelsen som af andre myndigheder betragtes som den forening, der i henhold til de tinglyste deklARATIONER har retten til at opkræve vejbidrag og pligten til at vedligeholde veje m.m.,

at sagsøgte har pligt til at betale vejbidrag, samt

at påkrav er dokumenteret fremsendt til sagsøgte, jf. bilagene 1, 5 og 6.

... "

*Sagsøgte* har i det væsentlige procederet sagen i overensstemmelse med sit processkrift af 30. august 2015. Heri er der blandt andet anført følgende til støtte for de nedlagt påstande:

" ...

at i henhold til de på sagsøgtes ejendom tinglyste deklARATIONER, blandt andet vedrørende vejvedligeholdelse, er sagsøgte alene forpligtet til medlemskab af den *efter* tinglysningen oprettede grundejerforening og ikke af en 69 år gammel eksisterende forening af ejere og lejere, hvor formand, næstformand og kasserer ikke er grundejere, men sidder til leje hos områdets største grundejer og dermed kan frygtes at komme i et afhængighedsforhold til denne, og hvor et flertal af lejere træffer beslutninger, som ifølge samme deklARATIONER alene skal træffes af grundejerne, hver med 1 part,

at sagsøgte de facto allerede er medlem af Grundejerforeningen Blokhus Klitplantage, som er den eneste forening, der opfylder kravene i de to deklARATIONER,

at en forening, der hovedsagelig består af lejere, kan ikke – og

slet ikke med almindelige klapsalver fra et ukendt antal tilfældigt indkaldte medlemmer - vedtage vedtægter, der strider mod tinglyste deklARATIONER og pålægge nuværende og kommende grundejere blandt medlemmerne økonomiske forpligtelser,

at sagsøgte alene har pligt til at betale vejbidrag til Grundejerforeningen og ingen forpligtelser har til at betale til den såkaldte vejfond, som et flertal af lejere har oprettet i den gamle lejerforenings regi,

at de i sagsøgers bilag 1 og 5 nævnte ”påkrav” ikke er kommet frem til sagsøgte, og at den i sagsøgers bilag 6 nævnte e-mail ikke er afsendt til sagsøgte. Som ”brevhovedet” viser, er den derimod den 31. oktober 2014 sendt til sagsøgtes ægtefælle, i anledning af nogle spørgsmål, som han to dage tidligere i sin egenskab af formand for Grundejerforeningen Blokhus Klitplantage havde sendt til bestyrelsen for den gamle lejerforening i anledning af en artikel på denne forenings hjemmeside. Spørgsmålene er trods adskillige efterfølgende rykkere aldrig blevet besvaret,

at retten bør afvise sagen alene af den grund, at der forud for stævningen ikke er foretaget den nødvendige rykkeprocedure med påkrav og varsling af retslig incasso,

at der ikke har været rimeligt grundlag for at føre sagen for retten, alene fordi hverken sagsøger eller dennes advokat har sikret sig, at de påberåbte dokumenter er ægte, og at påkrav med en rimelig betalingsfrist er sendt til sagsøgte, jf. Rentelovens bestemmelser,

at sagen helt havde kunnet været undgået, hvis sagsøger havde taget imod de talrige tilbud om en saglig drøftelse af forståelsen af indholdet i de på grundene i Blokhus Klitplantage tinglyste deklARATIONER, som sagsøgtes ægtefælle gennem 4 år har indbudt den gamle lejerforening til, eller hvis sagsøgers advokat under det indledende telefonmøde havde taget imod sagsøgtes ønske om retslig mægling og ikke vedholdende uden at rådføre sig med sagsøger havde afvist forhandling,

at retten ikke kan pålægge sagsøgte pligt til medlemskab af en fællesforening af ejere og lejere, der hverken viser vilje eller evne til at opfylde sagsøgtes tinglyste rettigheder, og som nægter at optage rettidigt indsendte forslag på generalforsamlingernes dagsordener, som nægter at meddele sine medlemmer relevante oplysninger, såsom korrekt antal medlemmer, oplysning om pengemidternes anvendelse,

samarbejdet med myndigheder og andre foreninger og desuden f.eks. om udtalelsen om prisansættelsen vedr. grundene i plantagen, som er købt for medlemmernes penge hos Ejendomsmæglerforeningens Responsumudvalg, som heller ikke blev fremlagt i denne sag som forlangt af sagsøgte, og som er af særlig interesse for grundejerne,

...."

### **Rettens begrundelse og afgørelse**

Det fremgår af den tinglyste deklaration om vejvedligeholdelse m.v., at den private fællesvej skal vedligeholdes af "grundejerforeningen". I deklarationen om udstykning og adgang m.v., der ligeledes er tinglyst på Dorthe Wendelboes ejendom, hedder det i § 7:

"Der oprettes én grundejerforening for området, som den til enhver tid værende ejer af ejendommen er forpligtet til at være medlem af. Foreningen forestår bl.a. vejvedligeholdelse iht. særskilt deklaration om vejvedligeholdelse m.v."

Påtaleretten i henhold til begge de nævnte deklarationer tilkommer Naturstyrelsen. Efter de foreliggende dokumenter og efter forklaringen afgivet af skovrider Jesper Blom Hansen betragter Naturstyrelsen Foreningen Klitplantagen Blokhus som den relevante forening i relation til deklarationerne. Det kan videre lægges til grund, at hovedparten af grundejerne i området er medlemmer af denne forening, der også rent faktisk står for vejvedligeholdelsen.

Den ordlyd fra deklarationen, som er citeret ovenfor, indebærer ikke, at der nødvendigvis skal være tale om en nyoprettet forening og det forhold, at både grundejere og grundlejerne nu kan være medlemmer af foreningen indebærer heller ikke, at foreningen er afskåret fra at blive betragtet, som den forening ejerne efter deklarationerne er pligtmæssige medlemmer af.

Efter almindelige foreningsretlige principper må det antages, at det alene er grundejerne, som på foreningens vegne kan tage stilling til spørgsmål, der vedrører deres forpligtelser i henhold til deklarationen om vejvedligeholdelse m.v. Dette er helt i overensstemmelse med bestemmelsen i foreningens vedtægter § 6, stk. 7, hvorefter "kun medlemmer med deklarationsbestemt medlemskab har stemmeret i vejforhold". Efter bevisførelsen er der ikke grundlag for at antage, at lejermedlemmerne har deltaget i afstemningerne i forbindelse med, at vejbidragene blev fastsat på de relevante generalforsamlinger. De foreliggende oplysninger giver herved ikke grundlag for at antage, at de truffne beslutninger i foreningen om størrelsen af vejbidraget er ugyldige.

På den baggrund er Dorthe Wendelboe forpligtet til at betale vejbidrag. Da hun ubestridt ikke har betalt disse bidrag for 2013 og 2014, og da det øvrige,

om Dorthe Wendelboe har anført til støtte for sine påstande, ikke kan føre til noget andet resultat, afsiger retten dom i overensstemmelse med påstanden nedlagt af Foreningen Klitplantagen Blokhush.

Efter dette resultat skal Dorthe Wendelboe betale sagsomkostninger til Foreningen Klitplantagen Blokhush. Sagsomkostningsbeløbet fastsættes til 23.000 kr., hvoraf 500 kr. er den retsafgift som sagsøgeren har betalt og 22.500 kr. angår sagsøgerens udgifter til advokatbistand. Sidstnævnte beløb, der er med moms, fastsættes under hensyn til sagens genstand og bevisførelsens omfang. I den forbindelse bemærkes, at hovedforhandlingen blev afviklet over betydeligt mere tid end  $\frac{1}{2}$  retsdag.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Dorthe Wendelboe, skal til sagsøgeren, Foreningen Klitplantagen Blokhush, betale 700 kr. med tillæg af procesrente fra den 20 april 2015 og til betaling sker.

Sagsøgte skal betale 23.000 kr. i sagsomkostninger til sagsøgeren.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Lars Krunderup  
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Aalborg, den 15. oktober 2015.

Vinni Estrup, Retsassistent - Tlf. 99688590