



# Hvad er en grundejerforening?

Som grundejer vil du enten have mulighed for eller pligt til at være medlem af en grundejerforening. Her kan du læse om, hvad en grundejerforening er, og hvordan den fungerer.

Fakta | Ajourført d. 31. oktober 2018



Tine R. Sode, fagekspert



Anne Sandager, journalist



*Det er ikke altid frivilligt, om du vil være medlem af den grundejerforening, som er stiftet i dit område. Arkivfoto.*

## Hvordan fungerer en grundejerforening?

En grundejerforening er en sammenslutning af grundejere i et bestemt område.

Grundejerforeningen varetager grundejernes interesser, fx i forhold til kommunen i relation til vedligeholdelse af veje, ændringer i lokalplanen osv. Grundejerforeningen kan også stå for drift og vedligeholdelse af eventuelle private fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg.

Der findes ikke generelle retningslinjer eller lovgrundlag for, hvordan grundejerforeninger skal drives i Danmark, men de skal overholde den almindelige foreningsret. Retten til fri foreningsdannelse er sikret ved grundlovens § 78, som går på, at "borgerne har ret til uden forudgående tilladelse at danne foreninger i ethvert lovligt øjemed".

**LÆS OGSÅ:** [Hvad er en privat fællesvej?](#)

Hvis du køber et hus et sted, hvor der er en grundejerforening, bør sælger eller sælgers ejendomsmægler altid vise dig vedtægterne, referater fra generalforsamlinger, budgetter og regnskaber, så du kender foreningens formål, og du kender også de forpligtelser, der følger med.

Der kan være pligt til medlemskab af en grundejerforening enten i lokalplanen for området eller som servitut på grunden.

## Hvordan stiftes en grundejerforening?

En grundejerforening kan stiftes på to måder:

1. En række grundejere i et område beslutter sig frivilligt for at danne en forening. Den dannes ved at man afholder en stiftende generalforsamling, hvor man beslutter, hvad der skal gælde for den pågældende forening. Den stiftende generalforsamling vedtager med stemmeflertal blandt de fremmødte, hvordan vedtægterne for foreningen skal være. Det vil sige, at man blandt andet skal være enige om en formålsparagraf, og hvad grundejerforeningen bestemmer og ikke bestemmer i forhold til de enkelte grundejere. Alle andre, som senere melder sig ind i foreningen, skal på forhånd gøre sig bekendt med vedtægterne og derefter følge dem. Denne måde har tidligere været den mest almindelige.
2. En kommune kan også kræve at der oprettes en grundejerforening, når de laver en ny udstykning af et parcelhusområde. Dette bliver mere og mere almindeligt. Her kan det så være kommunen, der i realiteten udformer og godkender nogle generelle vedtæger for grundejerforeningen, som de kræver, at alle der køber grund eller hus i det område skal være medlem af. Grundejerne kan så senere ændre i vedtægterne, hvis de stadig overholder foreningens hensigter og fx lokalplan og andre bestemmelser, og kan blive enige om det på en af de årlige generalforsamlinger.

*En grundejerforening kan fx varetage de praktiske opgaver forbundet med vedligeholdelsen af fælles veje. Foto: Jesper Elgaard.*

## Har du som grundejer pligt til at være medlem af en grundejerforening?

Om du har pligt til at være medlem af en grundejerforening, kommer an på, om der er tinglyst en pligt eller lokalbestemmelser om, at ejerne af grunden skal være medlem.

Hvis det er kommunen, der gennem en lokalplan eller et servitut for et nyudstykket område har besluttet, at der skal være en grundejerforening, og at alle grundejere har pligt til at være medlem, så vil det typisk være sådan, at det fremgår af lokalplanen for området eller der er tinglyst en pligt på ejendommen til at være medlem af grundejerforeningen. Dette har kommunen lov til ifølge planlovens § 15, stk. 2, som siger, at der i en lokalplan for nyetablerede haveboligområder, erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse må være bestemmelser om oprettelse af grundejerforening med medlemspligt.

Selv om det er en række grundejere, der frivilligt har stiftet grundejerforeningen, kan der også være pligt til at være medlem. Det gælder, hvis alle grundejere i foreningen på et givent tidspunkt er enige om tvungent medlemskab. Hermed kan de få tinglyst en pligt til at være medlem af grundejerforeningen på alle ejendomme i området. Hvis nogle af ejendommene derefter sælges, skal de nye ejere altså også være medlem.

Som sagt, har du som køber krav på at kende til denne pligt til medlemskab, inden du køber huset. Men du kan ikke efter købet af huset lovligt melde dig ud af grundejerforeningen.

## Hvad koster det at være medlem af en grundejerforening?

Der er ikke nogen fast pris på medlemskab af en grundejerforening. Medlemskontingentet kan variere meget, alt efter foreningens størrelse og aktiviteter.

Hvis du har pligt til at være medlem af en grundejerforening, skal du ved købet af grunden få sælger til at fremskaffe budgetter og regnskaber, så du kender de præcise udgifter til grundejerforeningen og vedligeholdelse af veje, inden du underskriver købsaftalen.

## Hvilke forpligtelser har en grundejerforening?

En grundejerforening har de forpligtelser, som den stiftende generalforsamling har fastsat i vedtægterne. Det vil typisk være vedligeholdelse af fællesarealer, veje, interne kloakker og evt. strand og bade/bådebro. Nogle grundejerforeninger etablerer også antenneforeninger.

Efterhånden er mange fællesveje i parcelhusområder blevet private fællesveje, og dermed er det også grundejere – og ikke kommunen – der står for alt fra at vedligeholde vejene, som fx lægge ny asfalt, til at rydde sne.

Nogle steder er det dog selvstændige vejlaug, som står for vedligeholdelse af de private fællesveje i stedet for selve grundejerforeningen.

Grundejerforeningen er også repræsentant i forhold til bl.a. offentlige myndigheder, og den arbejder for medlemmernes fælles grundejerinteresser ved f.eks. at skrive høringssvar.

LÆS OGSÅ: [Hvad er et vejlaug?](#)

*Grundejerforeninger varetager fx grundejernes interesser over for kommunen. Arkivfoto.*

## Hvilken bemyndigelse har en grundejerforening?

Hvis du er medlem af en grundejerforening, skal du følge foreningens vedtægter samt de lovlige beslutninger, der bliver truffet på ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det gælder, uanset om der er en tinglyst pligt til medlemskab på din ejendom eller ej. Men hvis der ikke er tinglyst pligt til medlemskab, og du vælger ikke at være medlem af den lokale grundejerforening, har denne ingen bemyndigelse i forhold til dig og din ejendom.

Det er svært at sige noget generelt om, hvad en grundejerforening har bemyndigelse til. For i realiteten kan grundejerforeningen bestemme alt, der har været flertal for på en generalforsamling, så det indgår i vedtægterne.


Vedtægterne kan dog kun lægge rammer for, hvad der er naturligt for en grundejerforening at beskæftige sig med. Derfor er det ikke så almindeligt, at grundejerforeningen fx via vedtægter bestemmer, om man må have husdyr eller ej. Man kan generelt ikke blande sig i, hvad folk har inde i deres private huse.

Men hvis der i vedtægterne står, at alle huse skal være skagensgule, skal de alle være skagensgule. Og hvis der i vedtægterne står, at alle hække skal have en bestemt højde, kan man heller ikke fravige det.

Det vil også være meget naturligt, at en grundejerforening har vedtægter for, hvor meget alle medlemmer skal betale til vedligeholdelse af private fællesveje. Også selvom der både er offentlige og private veje i foreningens område, og ikke alle medlemmer bor ud til de private veje.

I flere grundejerforeninger er der diskussion om, om man i vedtægterne kan lave bestemmelser for, hvornår man må slå græs, klippe hæk og udføre andre støjende ting i sin have. Det kan man i teorien godt, men det vil være meget svært at sanktionere.

Hvis et medlem af grundejerforeningen ikke følger foreningens vedtægter eller beslutninger, kan grundejerforeningen gennemføre en civil retssag mod vedkommende. Hvis det står helt klart i vedtægterne, at dit hus skal være gult, og du i stedet har malet det blå, kan der altså godt blive fældet dom om, at du skal male dit hus om.

En grundejer kan i øvrigt også selv anlægge en civil retssag mod grundejerforeningen, hvis vedkommende ikke mener, at foreningen overholder sine vedtægter eller gældende lovgivning. 

LÆS OGSÅ: [Foreninger for boligejere](#)

## Kilder, henvisninger og metode

Fakta: I en fakta-artikel går vi ekstra i dybden med et emne, så du kan læse al vores viden om emnet ét sted. Indholdet er uvildigt og bygger på dokumenteret viden. Indholdet bliver løbende ajourført, så gældende viden og regler er medregnet.

### Alle bidragsydere:

Tine R. Sode, fagekspert  
Anne Sandager, journalist  
Line Jensen, journalist

### Kilder:

Viggo Bækgaard, advokat og partner i Forum Advokater

[Energistyrelsen](#)

[Familieadvokaten.dk](#)

[Parcelhusejernes Landsforening](#)

[Juraeksperten.dk](#)

**Aktuelt på forsiden**

VIS RESTEN AF FORSIDEN