

PRAKSISOVERSIGT · PLANKLAGENÆVNET

Praksisoversigt over grundejerforeninger og driftspligt i lokalplaner

Planklagenævnets prøvelse af medlemspligt, driftspligt og kommunens tilsyn efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 20

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 45 afgørelser · 2012-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lokalplaner kan pålægge grundejere pligtmæssigt medlemskab af en grundejerforening og pålægge foreningen at etablere, drive og vedligeholde fællesarealer og fælles anlæg. Hjemlen ligger i planlovens udtømmende lokalplankatalog – i dag § 15, stk. 2, nr. 20 – og Planklagenævnet (og forud herfor Natur- og Miljøklagenævnet) har udviklet en fast praksis for, hvornår sådanne bestemmelser er gyldige, hvornår medlemspligten indtræder, og hvor langt driftspligten rækker. Denne oversigt samler Planklagenævnets egen praksis og sammenholder den med Højesterets, landsretternes og byretternes afgørelser om grundejerforeningers driftspligt, medlemspligt og vedtægter. Et gennemgående træk er, at Planklagenævnet prøver hjemlen strengt, men afviser alt, der har karakter af foreningsretlige eller rent privatretlige tvister.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Planklagenævnet kræver, at en lokalplanbestemmelse om grundejerforening med medlemspligt har direkte hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 20 – lokalplankataloget er udtømmende, og bestemmelser uden hjemmel ophæves som ugyldige.
- 02** Planklagenævnet kræver, at lokalplanområdet er et NYT område: er den overvejende del af grundene allerede udstykket og bebygget til den planlagte anvendelse, mangler der hjemmel til at pålægge eller udvide foreningens forpligtelser.
- 03** Planklagenævnet kræver, at områdets generelle anvendelse er én af de fire lovbestemte områdetyper – nyt haveboligområde, erhvervsområde, område for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområde; blandet anvendelse med offentlige formål, kirkeformål og ikke-haveboliger falder uden for hjemlen.
- 04** Planklagenævnet kræver, at lokalplanens afgrænsning af de fællesarealer, foreningen skal drive og vedligeholde, er klar og præcis i selve planen – et efterfølgende kort fra kommunen kan ikke reparere en uklar bestemmelse.
- 05** Planklagenævnet accepterer, at drift og vedligeholdelse af private fællesveje pålægges grundejerforeningen, når vejens beliggenhed og bredde er præcist fastlagt i lokalplanen med kortbilag.

- 06 Planklagenævnet afviser, at kommunen kan gøre en lokalplanbestemmelse betinget af grundejerforeningens godkendelse – betingede lokalplanbestemmelser kræver særskilt hjemmel.
- 07 Planklagenævnet afviser, at kommunen kan påbyde en grundejerforening en bestemt intern organisering, herunder valg af bestyrelse, så længe foreningen varetager sine drifts- og vedligeholdelsespligter.
- 08 Planklagenævnet afviser klager over gyldigheden af generalforsamlingsbeslutninger og vedtægtsændringer som rent privatretlige spørgsmål, der hører under de almindelige domstole.
- 09 Medlemspligten indtræder først ved en fremtidig retlig eller faktisk disposition – udstykning er en sådan retlig disposition og udløser medlemspligt, også for en kommune der ejer usolgte, udstykkede parceller.
- 10 En kommunes beslutning om ikke at håndhæve eller ikke at aflyse en privatretlig servitut om medlemspligt er ikke en afgørelse efter planloven og kan ikke påklages til Planklagenævnet.
- 11 Nævnets kompetence er efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 begrænset til retlige spørgsmål; indsigelser mod, om en dispensation er rimelig eller hensigtsmæssig, afvises.
- 12 Højesteret har fastslået, at lokalplankataloget giver tilstrækkelig hjemmel til at pålægge en grundejerforening driftspligt for private fællesveje, herunder glatførebekæmpelse, og at foreningen kan komme til at friholde grundejeren for erstatningsansvaret.

Lovgrundlaget: det udtømmende lokalplankatalog og grundejerforeningshjemlen

§ 1

Grundlaget for lokalplanbestemmelser om grundejerforeninger er [planloven § 15, stk. 2](#), der udtømmende opregner, hvad en lokalplan kan indeholde bestemmelser om. Den relevante hjemmel er i dag nr. 20, hvorefter der kan optages bestemmelser om:

»oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg«

Nummereringen har flyttet sig flere gange, og ældre afgørelser henviser derfor til den samme hjemmel som nr. 13, nr. 14 eller nr. 17. Det ses direkte i praksis: **NMK-33-02237** og **NMK-33-02537** henviser til nr. 13, [Planklagenævnet Orienterer om grundejerforeninger \(NoMO 168\)](#) til nr. 14, [21/10156](#) og [18/05809](#) til nr. 17, mens de nyeste afgørelser – [24/03418](#), [23/08845](#) og [25/07384](#) – henviser til nr. 20. Indholdet er uændret.

Hjemlen suppleres af tre andre bestemmelser:

- [Planloven § 18](#): lokalplanens bestemmelser er bindende, så der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med planen. Bestemmelsen om grundejerforening udgør en af de få undtagelser fra hovedreglen om, at en lokalplan ikke medfører handlepligt.
- [Planloven § 21, stk. 1](#): kommunalbestyrelsen kan bemyndige en grundejerforening til at meddele dispensationer efter § 19, stk. 1, med pligt til naboorientering efter § 20. Efter [Vejledning om](#)

[lokalplanlægning](#) skal en sådan bemyndigelse gives i et selvstændigt brev og kan ikke indarbejdes i selve lokalplanen.

- [Planloven § 43](#): kommunen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan – herunder tinglyste deklarationer om medlemspligt.

To eksplicitte begrænsninger følger direkte af loven. Efter [planloven § 15, stk. 12](#) omfatter »fællesanlæg« i nr. 14 og nr. 20 ikke fællesantenneanlæg til tv- og radiosignaler eller anlæg til kollektiv varmforsyning, og efter [§ 15, stk. 13](#) er lokalplanbestemmelser om grundejerforeningers pligtmæssige etablering, drift og vedligeholdelse af fællesantenneanlæg uden virkning – også når de står i en servitut, hvor kommunalbestyrelsen er eneste påtaleberettigede.

De administrative fortolkningsbidrag, nævnet støtter sig til, er [Vejledning om lokalplanlægning](#) fra 2009 og Planstyrelsens ældre [Grundejerforeninger og lokalplanlægning \(vejledning i kommuneplanlægning nr. 7, 1983\)](#), der indeholder kommenterede standardbestemmelser til lokalplaner og til grundejerforeningsvedtægter. Nævnet henviser udtrykkeligt til 1983-vejledningens s. 12 i **23/08845**.

LOV	Planloven § 15, stk. 2, 12, 13	Planloven § 18	Planloven § 21, stk. 1	Planloven § 43
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på udstykning ved Augustenborg Slot – grundejerforeningsbestemmelse ugyldig 23.03.2026			
	Planklagenævnet · Afvisning af påbud om etablering af bestyrelse i grundejerforening 20.06.2025			
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lokalplan nr. 0522-15, Boligområde ved [Vej1] - Kolding Kommune 22.03.2024			
	Planklagenævnet · Afslag på dispensation fra medlemspligt i grundejerforening stadfæstes 09.02.2022			
	Planklagenævnet · Ophævelse af afslag på dispensation fra lokalplan om vedligeholdelsespligt for grundejerforening 30.09.2020			
	Planklagenævnet · Praksis for grundejerforeninger i lokalplaner: Oprettelse, medlemspligt og vedligeholdelsesopgaver 01.09.2015			
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende fællesarealer 25.02.2015			
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplanbestemmelse vedrørende vedligeholdelse af privat fællesvej 14.08.2014			

Planklagenævnets prøvelseskompetence: retlige spørgsmål, ikke skøn

Planklagenævnets kompetence følger af [planloven § 58, stk. 1, nr. 3](#), hvorefter kommunalbestyrelsens afgørelser efter planloven kan påklages »for så vidt angår retlige spørgsmål«. Nævnet formulerer selv rammen ensartet: retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning af lovbestemmelser og overholdelse af almindelige forvaltningsretlige retsgrundsætninger – men ikke om en afgørelse er rimelig eller hensigtsmæssig.

Grænsedragningen slår igennem på fire måder i grundejerforeningssagerne:

- **Hjemmelsspørgsmål prøves fuldt ud.** Om kommunen overhovedet havde hjemmel til en lokalplanbestemmelse om grundejerforening er et retligt spørgsmål, jf. **23/08845**, **25/07384** og **NMK-33-01908**.

- **Selve dispensationsskønnet prøves ikke.** I **21/10156** kunne nævnet fastslå, at klageren havde medlemspligt efter lokalplanens § 10.01, men ikke efterprøve kommunens skønmæssige afslag på dispensation, der byggede på ejendommens adgang til foreningens private fællesvej. Samme skarpe sontring i **NMK-33-02237** og i **25/01184**, hvor en klage der alene rejste hensigtsmæssighedsspørgsmål blev afvist.
- **En klage uden retlige anbringender afvises.** I **19/00836** ønskede grundejerne dispensation til at slå to lokalplanpålagte grundejerforeninger sammen til én. Nævnet afviste klagen, fordi argumenterne om »foreningsbureaukrati« og ligestilling af medlemmerne alene angik afgørelsens hensigtsmæssighed. Nævnet bemærkede dog, at lighedsgrundsætningen er et retligt spørgsmål – men en generel henvisning til kommunens dispensationspraksis uden konkrete, sammenlignelige sager er ikke nok.
- **Tilsynets tilrettelæggelse hører under Ankestyrelsen.** Nævnet behandler ikke klager over, hvordan kommunen prioriterer sin tilsynspligt efter **planloven § 51, stk. 1**, jf. **25/03277** og **25/06044**.

Endelig er lokalplankataloget udtømmende også som en grænse for, hvad kommunen kan håndhæve. I **24/00808** stadfæstede nævnet, at støjgrænser for virksomheder ikke kan håndhæves efter en lokalplan, fordi forholdet ikke er omfattet af § 15, stk. 2, men henhører under miljøbeskyttelsesloven. Den samme systematik anvendes på grundejerforeningsbestemmelser.

LOV	Planloven § 19, stk. 1	Planloven § 51, stk. 1	Planloven § 58, stk. 1
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på udstykning ved Augustenborg Slot – grundejerforeningsbestemmelse ugyldig 23.03.2026		
	Planklagenævnet · Afslag på genoptagelse af sag om dispensation til kirsebærlaubærhæk: Har kommunen tilsidesat lighedsgrundsætningen? 19.11.2025		
	Planklagenævnet · Afvisning af klage over Kolding Kommunes manglende håndhævelse vedrørende terrænregulering 16.09.2025		
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af støjkrav i lokalplan for erhvervsområde ved Nordgårde i Svinninge 31.03.2025		
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage over dispensation til facadehøjde i Gribskov Kommune 12.03.2025		
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lokalplan nr. 0522-15, Boligområde ved [Vej1] - Kolding Kommune 22.03.2024		
	Planklagenævnet · Afslag på dispensation fra medlemspligt i grundejerforening stadfæstes 09.02.2022		
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage over Aalborg Kommunes afslag på dispensation til oprettelse af én grundejerforening for et lokalplanområde 17.06.2019		
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplanbestemmelse vedrørende vedligeholdelse af privat fællesvej 14.08.2014		
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fritagelse for medlemskab af grundejerforening i Kragehave Vest 09.09.2013		

Hvad Planklagenævnet lægger vægt på ved hjemmelsprøvelsen: "nyt" område og rette områdetype

Når nævnet prøver gyldigheden af en lokalplanbestemmelse om grundejerforening, er det gennemgående to objektive betingelser, der afgør udfaldet: **er området nyt**, og **er den generelle anvendelse en af de fire lovbestemte områdetyper**.

Kravet om "nyt" område. Planklagenævnet lægger afgørende vægt på, om området faktisk er taget i brug til den planlagte anvendelse. I **23/08845** ophævede nævnet lokalplan nr. 0522-15's §§ 12.2, 12.4 og 12.5 om et interessentskabs pligt til at eje, drive og vedligeholde fællesarealerne. Begrundelsen var kort og faktabaseret:

»Planklagenævnet finder, at lokalplanens område ikke udgør et nyt haveboligområde, da den overvejende del af lokalplanområdet i dag allerede er taget i brug til haveboligformål. Kommunen har derfor allerede af den grund ikke haft hjemmel i planloven til at vedtage lokalplanens §§ 12.2, 12.4 og 12.5.«

Det afgørende bevis var lokalplanens eget kortbilag 3, der viste, at den overvejende del af grundene allerede var bebygget. Nævnet præciserede samtidig, at et område også er »nyt«, hvis det planlægges til en ny anvendelse – fx fra erhvervsområde til haveboligområde. Samme linje findes i [praksisnotatet fra 2015](#) (sag B), hvor en kommune ikke kunne vedtage en ny lokalplan for et allerede udbygget område med det formål at udvide en eksisterende grundejerforenings vedligeholdelsesopgaver.

Kravet om områdetype. I **25/07384** ophævede nævnet enstemmigt Sønderborg Kommunes afslag på udstykning ved Augustenborg Slot, fordi lokalplanens § 10.2 om medlemspligt var ugyldig for det pågældende delområde. Nævnet lagde vægt på delområdets **generelle** anvendelsesangivelse: offentlige formål, erhvervsformål, kirkeformål og boligformål for to navngivne bygninger. Da offentlige formål, kirkeformål og boliger, der ikke er haveboliger, ikke er nævnt i [§ 15, stk. 2, nr. 20](#), kunne kommunen ikke fastsætte medlemspligt – uanset at delområdet også rummede erhverv. Nævnet fandt herefter ikke anledning til at vurdere "nyt"-kriteriet. Konsekvensen var, at den ansøgte udstykning slet ikke krævede dispensation.

Personkredsen. Bestemmelsen omfatter kun **grundejerforeninger**. Nævnet har gentagne gange fastslået, at der ikke er hjemmel til at pålægge lejere medlemspligt, og at lejer- og beboerforeninger falder uden for, jf. praksisnotatet fra 2015. Efter [Vejledning om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse](#) er der heller ikke hjemmel til grundejerforeninger for husbåde.

Ingen betingede bestemmelser. I [NMK-33-02105](#) havde Frederikssund Kommune gjort retten til altaner (§ 6.9) og træterrasser (§ 7.6) betinget af skriftlig godkendelse fra grundejerforeningen. Nævnet fastslog, at lokalplanbestemmelser ikke kan gøres betingede uden særskilt hjemmel, og at hjemlen hertil kun findes i § 15, stk. 2, nr. 11 og 12 samt § 15, stk. 4 i den dagældende affattelse. Forarbejderne understreger, at betingelser skaber uklarhed om retstilstanden, fordi den bliver afhængig af forhold uden for lokalplanen. Begge bestemmelser blev erklæret ugyldige i det omfang, de var omfattet af betingelsen.

Klarhedskravet. Selv når hjemlen er i orden, kræver nævnet, at bestemmelsen er klart og præcist formuleret. I [NMK-33-02537](#) pålagde lokalplan nr. 6.115's § 11.2 grundejerforeningen at forestå drift, vedligeholdelse og beplantning af »områdets fællesareal«, men hverken lokalplanteksten eller kortbilagene angav, hvilke arealer der var tale om. Nævnet ophævede kommunens afgørelse og afviste udtrykkeligt, at kommunen kunne reparere manglen ved at vedlægge et kort udarbejdet syv år efter planens vedtagelse – det afgørende er indholdet af den oprindelige lokalplan.

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på udstykning ved Augustenborg Slot – grundejerforeningsbestemmelse ugyldig		23.03.2026
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lokalplan nr. 0522-15, Boligområde ved [Vej1] - Kolding Kommune		22.03.2024
	Planklagenævnet · Praksis for grundejerforeninger i lokalplaner: Oprettelse, medlemspligt og vedligeholdelsesopgaver		01.09.2015

Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende fællesarealer 25.02.2015

Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om ugyldighed af lokalplanbestemmelser pga. manglende hjemmel til betingelser om grundejerforenings godkendelse 25.11.2013

§ 4 Medlemspligtens indtræden – hvornår, for hvem og på hvilket grundlag

Medlemspligten er ikke automatisk. Den er underlagt lokalplanens almindelige retsvirkning efter [planloven § 18](#), hvorefter planen kun regulerer **fremtidige** dispositioner og ikke ændrer bestående lovlige forhold. Nævnet formulerer det i **21/10156** således, at »en grundejer er derfor ikke forpligtet til at indtræde i grundejerforeningen, så længe vedkommende retligt eller faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom«. Samme formulering står i [Vejledning om lokalplanlægning](#).

Praksis kan sammenfattes:

Situation	Medlemspligt?	Afgørelse
Ejendom erhvervet efter lokalplanens vedtagelse	Ja – også selv om medlemskabet ikke var tinglyst ved købet	21/10156
Kommune ejer udstykket, ikke-byggemodnet areal	Nej – anvendelsen er uændret	NMK-33-02483
Kommune ejer udstykkede, salgsklare parceller	Ja – udstykning er en retlig disposition	NMK-33-02614
Lokalplan kræver forening, men ikke medlemskab	Nej efter lokalplanen; kan følge af tinglyst servitut	NMK-33-02846

I **21/10156** var ejendommen opført i 1912 og lokalplanen vedtaget i 1996. Nævnet lagde vægt på, at klageren havde erhvervet ejendommen i 2014 – altså efter planens vedtagelse – og at den tidligere ejer også havde været medlem. At medlemskabet ikke var tinglyst ved købet var uden betydning, fordi lokalplanens bestemmelser er bindende direkte i kraft af § 18.

Middelfart-sagerne illustrerer, hvad nævnet lægger vægt på, når **kommunen selv** er grundejer. I **NMK-33-02483** fik kommunen medhold, fordi den efter det oplyste kun ejede et ikke-udstykket og ikke-byggemodnet areal. Da det efterfølgende viste sig, at kommunen ejede 16 udstykkede og salgsklare grunde, genoptog nævnet sagen og nåede det modsatte resultat i **NMK-33-02614**: udstykning er en retlig disposition, der ændrer de bestående forhold, og kommunen havde derfor medlemspligt for de udstykkede parceller på lige fod med private ejere. Sagen viser samtidig, at nævnet genoptager, når det faktiske grundlag har været forkert oplyst af myndigheden.

Er medlemspligten derimod ikke fastsat i lokalplanen selv, må den findes andetsteds. I **NMK-33-02846** krævede lokalplan 2.B7-02 dannelse af en grundejerforening, men indeholdt intet krav om medlemskab. Nævnet fastslog derfor, at der ikke var medlemspligt direkte efter lokalplanen – men at en tinglyst deklaration fra 1976 om medlemspligt kunne håndhæves af kommunen efter [planloven § 43](#), fordi medlemspligt er et forhold, der kan optages i en lokalplan. Påbuddet blev alligevel ophævet og hjemvist, fordi det var rettet mod en andelsboligforening, hvis samlede areal kun **delvist** var omfattet af deklarationen. Nævnet fandt derimod ikke, at kommunen havde udvist myndighedspassivitet, da der havde været løbende korrespondance og møder om sagen.

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 43	Planloven § 51, stk. 1
PRAKSIS	Planklagenævnet · Afslag på dispensation fra medlemspligt i grundejerforening stadfæstes Planklagenævnet · Afgørelse om pligt til medlemskab af grundejerforening Planklagenævnet · Kommunens medlemspligt i grundejerforening efter udstykning af grunde Planklagenævnet · Klage over Middelfart Kommunes fortolkning af lokalplan om medlemspligt til grundejerforening			09.02.2022 14.07.2015 19.02.2015 14.08.2014

Driftspligtens rækkevidde: fællesarealer, fælles anlæg og private fællesveje

Bestemmelsen om grundejerforeninger er en af de få steder, hvor en lokalplan kan skabe en egentlig **handlepligt**. Praksisnotatet fra 2015 formulerer det udtrykkeligt som en undtagelse fra hovedreglen om, at lokalplanlægning ikke medfører handlepligt for grundejere. Rækkevidden er dog afgrænset af, hvad der er fællesarealer og fællesanlæg.

Hvad kan pålægges. Efter [Vejledning om lokalplanlægning](#) refererer »fællesarealer og fællesanlæg« til arealer og anlæg, der er ejet af en kreds af grundejere i fællesskab. Kommunen kan altså pålægge foreningen at vedligeholde de arealer, der i lokalplanen er udlagt som fællesarealer, og som grundejerne i fællesskab ejer. Offentlige arealer falder uden for, og fællesantenneanlæg er udtrykkeligt undtaget ved [planloven § 15, stk. 12](#) og [§ 15, stk. 13](#).

Private fællesveje. Dette er det praktisk vigtigste og mest omtvistede punkt. I [NMK-33-02237](#) gjorde grundejerforeningen gældende, at vedligeholdelsespligten udtømmende var reguleret af [privatvejsloven § 44](#), og at [privatvejsloven § 46](#) krævede tinglyste servitutter for at binde andre end de tilgrænsende lodsejere. Nævnet afviste synspunktet og fastslog, at lokalplanens § 11.2 om drift og vedligeholdelse af vejarealer havde hjemmel i planloven: vejen er et fællesanlæg, når den er tilskødet foreningen. Nævnet lagde vægt på, at vejens beliggenhed og bredde (6,0 m, fast belægning) var præcist fastlagt i lokalplanens § 5.2 med kortbilag, og henviste til, at private fællesveje kan udlægges endeligt ved lokalplan efter [privatvejsloven § 11, stk. 3, nr. 2](#) og [§ 43](#). Præcisionskravet er også fremhævet i praksisnotatet fra 2015 (sag C).

Snerydning. Praksisnotatet fra 2015 (sag D) angiver, at der ikke er hjemmel i planloven til at pålægge en forening handlepligt vedrørende vintervedligeholdelse. Denne linje er imidlertid overhalet af domstolene – se afsnittet om domstolspraksis nedenfor, hvor Højesteret i [Sag 194/2015](#) når det modsatte resultat om lokalplanhjemlen.

Dispensation fra driftspligten er mulig. I [18/05809](#) havde Århus Kommune afslået dispensation fra en grundejerforenings og en andelsboligforenings vedligeholdelsespligt for fællesarealer og stier med den begrundelse, at dispensation ville stride mod lokalplanens principper, jf. [planloven § 19](#). Nævnet bekræftede, at lokalplanen gyldigt fastsatte både medlemspligt og en tilstrækkelig klar vedligeholdelsespligt – men ophævede afgørelsen, fordi kommunen byggede på en forkert retsopfattelse: formålsbestemmelsen var for generelt formuleret til at udgøre et bærende princip, og kommunen **kunne** derfor dispensere i et vist omfang. Sagen viser, at nævnet både prøver hjemlen for pligten og hjemlen for at afslå at lempe den.

Grænsen mod byggemodning. Driftspligten kan ikke strækkes til at pålægge en grundejer at færdiggøre byggemodning. I [NMK-33-02731](#) ophævede nævnet Favrskov Kommunes påbud om at etablere gadelys, slidlag og stier, fordi en lokalplan ikke udløser handlepligter for ejeren, og fordi der hverken var stillet ibrugtningsbetingelser over for den pågældende eller indgået en udbygningsaftale. Omvendt kan lokalplanens ibrugtningsbetingelser om fællesarealer håndhæves bogstaveligt: i [NMK-33-02445](#) fastslog nævnet, at ingen

boliger i delområde 1 og 2 måtte tages i brug, før den offentligt tilgængelige sti og de fælles friarealer i delområde 5 var færdigetablerede, og ophævede kommunens modsatrettede fortolkning.

LOV

Planloven § 15, stk. 2, 12, 13

Planloven § 19

Privatvejsloven § 11, stk. 3

Privatvejsloven § 44

PRAKSIS	Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven	21.06.2016
	Planklagenævnet · Ophævelse af afslag på dispensation fra lokalplan om vedligeholdelsespligt for grundejerforening	30.09.2020
	Planklagenævnet · Praksis for grundejerforeninger i lokalplaner: Oprettelse, medlemspligt og vedligeholdelsesopgaver	01.09.2015
	Planklagenævnet · Ophævelse af påbud om lovliggørelse af byggemodningsarbejder	16.01.2015
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplanbestemmelse vedrørende vedligeholdelse af privat fællesvej	14.08.2014
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende etablering af sti og fællesarealer før ibrugtagning af ny bebyggelse	14.07.2014

§ 6 Kommunens rolle over for foreningen: godkendelse af vedtægter, sammenslutning og påbud

Lokalplaner indeholder typisk bestemmelser om, at foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet, at foreningen skal oprettes ved en bestemt salgsandel, og at kommunen kan kræve flere foreninger sammensluttet. Planklagenævnet har afstukket rammerne for, hvad kommunen kan i den forbindelse.

Sammenslutning kan kræves – men kun som fastlagt i planerne. I [NMK-33-01908](#) bekræftede nævnet, at hjemlen også dækker krav om, at grundejerforeninger sammenslutter sig med foreninger for tilgrænsende områder. Høje-Taastrup Kommune havde i 2009 besluttet at danne én samlende forening for hele Kragehave Vest, men »dispenserede« i 2013 nogle foreninger fra medlemskab. Nævnet fandt, at der reelt ikke var tale om en dispensation, men om en ændring af 2009-beslutningen, og at lokalplanernes klare ordlyd kun gav hjemmel til én samlende forening for **hele** området – ikke for dele af det. Afgørelsen blev ophævet og hjemvist, så kommunen måtte tage stilling til, om den ville fastholde eller helt frafalde kravet.

Godkendelse af en ny forening kan nægtes. I [NMK-33-04170](#) havde en nystiftet forening ønsket kommunens godkendelse i et sommerhusområde, hvor en anden forening allerede varetog opgaverne. Nævnet fandt ikke, at kommunen var forpligtet til at godkende vedtægterne for en ny forening med den konsekvens, at denne skulle overtage rettigheder og pligter fra den eksisterende. Nævnet præciserede en vigtig konsekvens: et afslag hindrer ikke foreningens lovlige eksistens – det betyder blot, at medlemmerne ikke fritages for medlemskab af (og kontingent til) den eksisterende forening. Samme præcisering findes i [NMK-33-03912](#), hvor sagen dog blev hjemvist, fordi kommunens brev fremstod som en partshøring og var trukket tilbage, så der slet ikke forelå nogen endelig afgørelse at påklage. Nævnet accepterede i [NMK-33-04170](#) desuden, at afgørelsen var truffet af forvaltningen efter kommunens delegationsplan og ikke af kommunalbestyrelsen selv.

Kommunen kan ikke diktere den interne drift. Dette er nævnets klareste afgrænsning af tilsynskompetencen. I [24/03418](#) havde en fællesforening klaget over, at en grundejerforening i flere år havde været uden valgt bestyrelse. Planklagenævnet lagde vægt på, at foreningen var oprettet, at den ikke var i restance med kontingentbetalinger, og at den dermed varetog sine pligter:

»Nævnet finder dog, at kommunen ikke med hjemmel i § 11 kan stille krav til, hvordan foreningen drives, herunder om der er valgt en bestyrelse, så længe foreningen varetager sine pligter i forhold til drift og vedligehold af fælles fri- og opholdsarealer.«

Kommunen kan altså påse, at foreningen **er** oprettet, at vedtægterne er godkendt, og at drifts- og vedligeholdelsespligterne opfyldes – men ikke hvordan foreningen internt organiserer sig.

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 51, stk. 1	Planloven § 58, stk. 1
PRAKSIS	Planklagenævnet · Afvisning af påbud om etablering af bestyrelse i grundejerforening 20.06.2025 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på godkendelse af grundejerforening i Sønderborg Kommune 21.08.2018 Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på godkendelse af grundejerforening i Sønderborg Kommune 22.03.2017 Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fritagelse for medlemskab af grundejerforening i Kragehave Vest 09.09.2013		

§ 7 Grænsen mod privatretten: vedtægtstvister, servitutter og planlovens § 43

Grundejerforeningsområdet ligger i krydsfeltet mellem offentlig planret og privat foreningsret, og Planklagenævnet trækker grænsen konsekvent.

Foreningsretlige tvister afvises. I [25/05829](#) havde Kolding Kommune den 15. maj 2025 godkendt vedtægtsændringer for en grundejerforening i lokalplan nr. 0521-2A's område. En andelshaver klagede over, at generalforsamlingerne ikke var lovligt indkaldt, fordi vedtægterne krævede skriftlig kvittering for modtagelse fra hver beboer. Nævnet afviste klagen entydigt: tvister om gyldigheden af beslutninger truffet i en grundejerforening – herunder om en generalforsamling er lovligt indkaldt – er **udelukkende privatretlige** og hører under de almindelige domstole. Samme afgrænsning i [NMK-33-02537](#), hvor klagen over udarbejdelse og godkendelse af vedtægterne blev afvist, mens fortolkningen af selve lokalplanens § 11.2 blev realitetsbehandlet.

Servitutter: kun § 43-påbud er en afgørelse. Kommunen kan efter [planloven § 43](#) sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, der kan optages i en lokalplan – men det er frivilligt, om kommunen vil bruge hjemlen. Nævnets linje er derfor:

- **Kommunen håndhæver ikke** → ingen afgørelse efter planloven → klagen afvises: [22/03927-](#), [NMK-33-03388](#), [25/07667](#) og [26-06056](#).
- **Kommunen nægter at aflyse en servitut om medlemspligt** → heller ikke en afgørelse. I [24/09479](#) var kommunen efter deklarationens § 14 eneste påtaleberettigede, og en grundejer ønskede at udtræde af foreningen. Nævnet formulerede kriteriet skarpt:

»Der er således kun tale om en afgørelse efter planloven, hvis kommunen med henvisning til [Planloven § 43] har meddelt et påbud eller har nedlagt et forbud med henblik på at håndhæve en privatretlig servitut.«

Nævnet tilføjede, at hvis kommunen senere træffer en § 43-afgørelse om medlemspligten, vil den kunne påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

•

Kommunen meddeler påbud efter § 43 → afgørelse, der prøves. I [18/06417](#) havde Thisted Kommune påbudt et skur fjernet, alene fordi grundejerforeningen som medpåtaleberettiget ikke ville acceptere det. Nævnet ophævede påbuddet: kommunen havde en fejlagtig retsopfattelse af, at den var **forpligtet** til at håndhæve, og afgørelsen var ikke begrundet i en aktuell, offentligretlig og planlægningsmæssig interesse. Grundejerforeningens synspunkter kan bidrage, men er ikke afgørende. I [23/06399](#) blev en afgørelse ophævet alene fordi kommunen havde truffet den efter [planloven § 19](#) i stedet for § 43 – nævnet præciserede samtidig, at der ikke findes nogen »dispensation« fra en privatretlig servitut efter planloven, og at kommunens tilsynspligt efter [§ 51](#) ikke omfatter private servitutter.

Privatvejslovsafgørelser. Klager over afgørelser truffet med hjemmel i privatvejsloven falder også uden for. I [26-04612](#) afviste nævnet en klage over et afslag på nedlæggelse af en privat fællesvej, selv om klageren gjorde gældende, at forholdet stred mod lokalplanen.

LOV	Planloven § 19	Planloven § 43	Planloven § 51	Planloven § 58, stk. 1	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet afviser klage over kommunes beslutning om ikke at håndhæve vejbyggelinje-servitut				03.07.2026
	Planklagenævnet · Planklagenævnet afviser klage over Holbæk Kommunes afslag på nedlæggelse af privat fællesvej i Vipperød – ikke en afgørelse efter planloven				15.06.2026
	Planklagenævnet · Afvisning af klage over kommunes manglende håndhævelse af privatretlig servitut om udnyttelsesgrad				25.09.2025
	Planklagenævnet · Afvisning af klage over godkendelse af vedtægtsændringer for grundejerforening				19.08.2025
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Roskilde Kommunes beslutning om servitut om medlemskab af en grundejerforening				01.11.2024
	Planklagenævnet · Ophævelse af kommunalt afslag på dispensation fra privatretlig servitut grundet forkert lovhjemmel				16.06.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Halsnæs Kommunes beslutning om ikke at håndhæve servitut				29.04.2022
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om påbud efter servitut vedrørende placering af skur i Thisted Kommune				03.07.2019
	Planklagenævnet · Afgørelse om klage over Hørsholm Kommunes håndtering af servitut vedrørende facadeændring på [adresse1]				11.02.2016
	Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende fællesarealer				25.02.2015

Klagebehandling ved Planklagenævnet: klageberettigelse, frist, gebyr og opsættende virkning

§ 8

Hvem kan klage. Efter [planloven § 59, stk. 1](#) er enhver med retlig interesse i sagens udfald klageberettiget, og efter [§ 59, stk. 2](#) tillige landsdækkende foreninger med mindst 100 medlemmer. Nævnet fortolker »retlig interesse« forskelligt efter sagstype: bredt i sager om tilvejebringelse af planer, snævert i sager om dispensation og om et forholds overensstemmelse med en lokalplan. En ideel eller indirekte interesse er ikke nok. Praksis er stram:

- Afstand og aktuelle gener er afgørende – 265 m og 245 m til lokalplanområdet var for langt i [22/08008](#), og 17 km i [20/03499](#).
- Interessen skal bestå ved nævnets behandling. En tidligere nabo, der var flyttet 2,2 km væk, var ikke længere klageberettiget i [22/08732](#), og en klager, der havde solgt sin ejendom, mistede klageberettigelsen i [18/06087](#).

- At klageren er medlem eller tidligere formand af en lokal forening giver ikke i sig selv retlig interesse, når klagen indgives som privatperson, jf. **22/08008**.
- Lejere har ikke uden videre retlig interesse i en lovliggørelsessag om en ejendom, de hverken ejer eller bruger, jf. **26-04036**.

Frist. Klage skal indgives skriftligt inden 4 uger, efter at afgørelsen er meddelt, jf. [planloven § 60, stk. 1](#). Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra bekendtgørelsen, og træffes afgørelsen indirekte, fra klagerens kendskab, jf. [§ 60, stk. 2](#). Fristen håndhæves strengt: i **18/05809** blev klagen over vedtagelsen af lokalplan nr. 955 afvist, fordi fristen var overskredet med mere end tre år uden undskyldelige omstændigheder.

Afgørelsesform. Formanden eller en stedfortræder kan efter [lov om Planklagenævnet § 4, stk. 1](#) træffe afgørelse i sager uden større eller principiel betydning og i sager, hvis afgørelse alene beror på en retlig vurdering. [Bekendtgørelse om forretningsorden for Planklagenævnet § 3](#) opregner de typiske formandssager: afvisning på grund af manglende klageberettigelse, overskridelse af klagefrist, manglende kompetence, uaktualitet og opsættende virkning. De fleste grundejerforeningssager afgøres derfor af formanden – men **25/07384** om ugyldighed af en medlemspligtsbestemmelse blev truffet enstemmigt af det samlede nævn.

Gebyr. Efter [gebyrbekendtgørelsen § 3](#) tilbagebetales gebyret, hvis afgørelsen ændres eller ophæves, hvis klageren får helt eller delvis medhold, eller hvis klagen afvises på grund af klagefrist, manglende klageberettigelse eller manglende kompetence. Det ses konkret: gebyret blev tilbagebetalt i **18/06417-**, **22/03927**, **22/08008** og **19/00836**, men ikke i **21/10156** og **NMK-33-04170**, hvor klagerne ikke fik medhold.

Opsættende virkning. En klage har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, jf. [lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1](#), men nævnet kan bestemme andet, hvis særlige grunde taler herfor, jf. [§ 7, stk. 3](#). Ved vurderingen lægger nævnet vægt på, om det er overvejende sandsynligt, at der er sket en væsentlig overtrædelse af lovgivningen, om der er stor risiko for, at udnyttelsen vanskeliggør et senere krav om fysisk lovliggørelse, og på tidspunktet for aktivitetens påbegyndelse, jf. [23/06983](#) og [25/00658](#). Realiserer bygherren planen imens, sker det på egen risiko.

Endelighed og domstolsprøvelse. Nævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. [lov om Planklagenævnet § 3, stk. 3](#), og retssag skal anlægges senest 6 måneder efter afgørelsen, jf. [§ 3, stk. 4](#).

LOV	Lov om Planklagenævnet § 3, stk. 3, 4	Lov om Planklagenævnet § 4, stk. 1
	Lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1	Planloven § 59, stk. 1, 2
	Planloven § 60, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnet afviser klage fra lejere over Vejle Kommunes påbud om lovliggørelse af jordvolde – manglende retlig interesse og ingen formel afgørelse	02.06.2026
	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på udstykning ved Augustenborg Slot – grundejerforeningsbestemmelse ugyldig	23.03.2026
	Planklagenævnet · Afslag på anmodning om opsættende virkning i sag om lokalplan for butikker og erhverv i Aalborg	24.06.2025
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lokalplan for sommerhusudstyknig ved Mejsemarken, Ålbæk	21.08.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende bebyggelsesprocent på ejendom i Holbæk Kommune grundet manglende klageberettigelse	12.05.2023
	Planklagenævnet · Afvisning af klage over Odsherred Kommunes afgørelse om ændret anvendelse grundet manglende klageberettigelse	05.09.2022

Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Halsnæs Kommunes beslutning om ikke at håndhæve servitut	29.04.2022
Planklagenævnet · Afslag på dispensation fra medlemspligt i grundejerforening stadfæstes	09.02.2022
Planklagenævnet · Klage over afslag på lovliggørende dispensation	30.11.2020
Planklagenævnet · Ophævelse af afslag på dispensation fra lokalplan om vedligeholdelsespligt for grundejerforening	30.09.2020
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om påbud efter servitut vedrørende placering af skur i Thisted Kommune	03.07.2019
Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage over Aalborg Kommunes afslag på dispensation til oprettelse af én grundejerforening for et lokalplanområde	17.06.2019
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om afslag på godkendelse af grundejerforening i Sønderborg Kommune	21.08.2018

§ 9 Sammenhæng med domstolspraksis: Højesteret, landsret og byret

Højesteret om driftspligt og lokalplanhjemmel. Den centrale dom er [Sag 194/2015](#) af 21. juni 2016. En person faldt på den private fællesvej Erosvej i Vejle, og den tilstødende grundejer krævede sig friholdt af Grundejerforeningen Planetbyen. Foreningen gjorde bl.a. gældende, at planlovens grundejerforeningsbestemmelse ikke gav hjemmel til at pålægge en forening handlepligt vedrørende veje, fordi »fællesarealer og fællesanlæg« ikke omfattede veje. Byretten og Vestre Landsret frifandt foreningen; Højesteret nåede det modsatte resultat. Om overdragelse af opgaven udtalte Højesteret:

»Højesteret finder, at den dagældende bestemmelse i § 14 i lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje (vejrenholdelsesloven) ikke var til hinder for, at en grundejer indgik aftale med en juridisk person, herunder en virksomhed eller grundejerforening, om udførelse af vintervedligeholdelse som f.eks. glatførebekæmpelse. En sådan aftale vil dog ikke fritage grundejeren for ansvar efter loven, men vil efter omstændighederne kunne medføre, at grundejeren har et regreskrav mod aftaleparten, der har påtaget sig at udføre vintervedligeholdelse på grundejerens vegne.«

Højesteret fandt endvidere, at lokalplan nr. 188, pkt. 12.3, havde det fornødne grundlag, med henvisning til forarbejderne til den tidligere kommuneplanlov, hvor det var forudsat, at lokalplaner kunne indeholde bestemmelser om vedligeholdelse af private fællesveje, og til at der ikke i forslaget til den nugældende planlov forelå bemærkninger, der talte for en indskrænkende fortolkning. Da foreningens vedtægter § 6.1 udtrykkeligt omfattede »snerydning, glatføre-grusning etc. på veje, stier og fællesarealer«, kunne grundejeren med rette forvente, at foreningen udførte opgaven, og foreningen blev dømt til at friholde hende. Dommen går videre end det, praksisnotatet fra 2015 (sag D) lagde til grund om snerydning, og er derfor det autoritative udgangspunkt for driftspligtens rækkevidde.

Højesteret om vejret og bidrag til vedligeholdelse. I [BS G-2221/2017](#) af 15. januar 2021 fastlagde Højesteret principielle retningslinjer for, hvornår en vejret stiftes til en privat fællesvej, og frifandt Grundejerforeningen Islehøj for et krav om bidrag til udskiftning af en bro på den private fællesvej Brunevang. Dommen viser, at spørgsmålet om, hvem der skal **betale**, følger vejretlige og privatretlige regler – ikke lokalplanens driftspligtsbestemmelse.

Højesteret om klageberettigelse. I [BS-3521/2021-HJR](#) af 1. juni 2023 stadfæstede Højesteret, at en privatperson ikke opfyldte kravene om individuel og væsentlig retlig interesse efter planloven, og at den danske praksis for klageberettigelse er forenelig med Århus-konventionen. Dommen bekræfter direkte den snævre

klagekreds, Planklagenævnet anvender i sager som **22/08008** og **22/08732**. Byretspraksis går samme vej: i [BS-19930/2018-HJO](#) frifandt Retten i Hjørring Planklagenævnet i en sag om afvisning efter [planloven § 59, stk. 1](#).

Højesteret om opsættende virkning under retssag. I [BS-36790/2025-HJR](#) af 15. januar 2026 afklarede Højesteret, at domstolene undtagelsesvis kan tillægge et søgsmål om gyldigheden af en administrativ afgørelse opsættende virkning – også når det er myndigheden, der anker en dom, som tilsidesætter myndighedens egen afgørelse. Det har praktisk betydning for det efterfølgende led i en klagesag, der forlader nævnet efter [lov om Planklagenævnet § 3, stk. 4](#).

Byretten om vedtægter i strid med lokalplanen. Den mest direkte parallel til nævnets vedtægtspraksis er [BS-457/2011-HRS](#) af 19. juni 2012. En grundejerforening havde enstemmigt vedtaget en vedtægtsændring, der udvidede foreningens vedligeholdelsespligt til også at omfatte private veje i et delområde, og sagsøgte et medlem for kontingent og ekstraordinær indbetaling. Retten frifandt medlemmet:

»Efter Grundejerforeningens vedtægter punkt 3.1. og 20.2 sammenholdt med lokalplanernes § 10 skal vedtægterne være i overensstemmelse med lokalplanerne, hvorved der opstilles begrænsninger for, hvad der kan vedtages på en generalforsamling.«

Retten tilføjede, at det ikke havde nogen betydning, at ændringen var enstemmigt vedtaget, og at kommunal godkendelse ikke er en gyldighedsbetingelse. Dommen udgør spejlbilledet af nævnets kompetenceafgrænsning i **25/05829**: nævnet prøver ikke generalforsamlingens gyldighed, men domstolene gør det – og de bruger netop lokalplanens grænser som målestok.

Landsretten om fællesarealer og ejerskab. I [BS-16355/2021-VLR](#) af 14. januar 2022 frifandt Vestre Landsret en grundejerforening i en tvist om en bygherres ret til at etablere infrastruktur og 68 parkeringspladser på foreningens fællesareal, idet der ikke forelå et retsgrundlag, der berettigede bygherren til at overskride det accepterede parkeringsniveau for øvrige medlemmer. I [BS-8992/2021-VLR](#) af 1. marts 2022 stadfæstede Vestre Landsret, at foreningens medlemmer kunne påberåbe sig ejerskab til et areal på grundlag af salgsmateriale og berettiget forventning, og at en ejer ved passivitet havde fortabt indsigelsesretten mod generalforsamlingsbeslutninger truffet uden indkaldelse. Begge sager illustrerer det spor, nævnet henviser parterne til, når tvisten angår ejerforhold og foreningsintern kompetence snarere end lokalplanens hjemmel.

LOV	Lov om Planklagenævnet § 3, stk. 4	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 59, stk. 1
PRAKSIS			
	Højesteret · Opsættende virkning under anke af sag om Planklagenævnets afgørelse vedrørende lokalplan i Middelfart		15.01.2026
	Højesteret · Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen		01.06.2023
	Højesteret · Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje		15.01.2021
	Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven		21.06.2016
	Landsretten · Dom om gyldigheden af overdragelse af matrikelnummer til grundejerforening		01.03.2022
	Landsretten · Grundejerforening frifundet i sag om etablering af parkeringspladser på fællesareal		14.01.2022
	Byretten · Afgørelse om klageberettigelse vedrørende lokalplan for dagligvarebutik		11.12.2018
	Byretten · Ugyldig vedtægtsændring i grundejerforening: Strid med lokalplaner		19.06.2012
	Planklagenævnet · Afvisning af klage over godkendelse af vedtægtsændringer for grundejerforening		19.08.2025
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende bebyggelsesprocent på ejendom i Holbæk Kommune grundet manglende klageberettigelse		12.05.2023

Planklagenævnet · Afvisning af klage over Odsherred Kommunes afgørelse om ændret anvendelse grundet manglende klageberettigelse	05.09.2022
Planklagenævnet · Praksis for grundejerforeninger i lokalplaner: Oprettelse, medlemspligt og vedligeholdelsesopgaver	01.09.2015

§ 10 Sammenfatning: sådan falder sagerne ud

Planklagenævnets praksis om grundejerforeninger og driftspligt kan sammenfattes i fem linjer.

1. Hjemlen prøves objektivt og hårdt. Nævnet spørger først, om lokalplanens bestemmelse overhovedet ligger inden for [§ 15, stk. 2, nr. 20](#). To objektive kriterier afgør sagen – er området **nyt** (er den overvejende del allerede udstykket og bebygget til den planlagte anvendelse?), og er den **generelle anvendelse** et haveboligområde, erhvervsområde, fritidsbebyggelsesområde eller byomdannelsesområde? Falder svaret ud til nej på ét af punkterne, ophæves bestemmelsen – jf. [23/08845](#) og [25/07384](#). Beviset er som regel lokalplanens eget kortbilag og redegørelse.

2. Klarhed er en gyldighedsforudsætning i praksis. En driftspligt, der ikke i selve planen afgrænser hvilke arealer den angår, kan ikke håndhæves, jf. [NMK-33-02537](#). Omvendt er en vejvedligeholdelsespligt gyldig, når vejens beliggenhed og bredde er præcist fastlagt i lokalplanens tekst og kortbilag, jf. [NMK-33-02237](#).

3. Medlemspligten er fremtidsrettet. Den udløses af en retlig eller faktisk disposition – typisk erhvervelse eller udstykning – og rammer også kommuner som grundejere af udstykkede parceller, jf. [NMK-33-02614](#). Er medlemspligten ikke fastsat i lokalplanen, kan den følge af en tinglyst deklaration, som kommunen kan håndhæve efter [§ 43](#), jf. [NMK-33-02846](#).

4. Foreningens indre liv er privatretligt. Nævnet prøver, at foreningen er oprettet, at vedtægterne er godkendt, og at drifts- og vedligeholdelsespligterne opfyldes. Det prøver ikke bestyrelsesvalg ([24/03418](#)), generalforsamlingsindkaldelser ([25/05829](#)), eller kommunens beslutning om ikke at aflyse eller ikke at håndhæve en servitut ([24/09479](#), [22/03927](#)). Disse spor fører til de almindelige domstole, jf. [BS-457/2011-HRS](#) og [BS-8992/2021-VLR](#).

5. Domstolene har udvidet driftspligten, ikke indskrænket den. Højesteret fastslog i [Sag 194/2015](#), at lokalplankataloget giver tilstrækkelig hjemmel til at pålægge en grundejerforening driftspligt for private fællesveje, herunder glatførebekæmpelse, og at foreningen kan komme til at friholde en grundejer for erstatningsansvar over for en tilskadekommen. For grundejerforeninger betyder det, at kombinationen af en gyldig lokalplanbestemmelse og en vedtægt, der udtrykkeligt omfatter opgaven, ikke blot er en administrativ forpligtelse, men en potentiel erstatningsretlig eksponering.

Afslutningsvis bemærkes, at emnet grænser op til flere beslægtede områder: rene foreningsretlige tvister og generalforsamlinger i andelsboligforeninger behandles under [andelsboligforening](#), vejretlige spørgsmål under [private-faellesveje](#) og [vejret-og-vejskel](#), servitutter materielt under [servitutter-tinglysning](#) og [planservitut-kommunal-planlov](#), og lokalplanlægning generelt under [lokalplaner](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 43	
PRAKSIS	Højesteret · Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven			21.06.2016
	Landsretten · Dom om gyldigheden af overdragelse af matrikelnummer til grundejerforening			01.03.2022
	Byretten · Ugyltig vedtægtsændring i grundejerforening: Strid med lokalplaner			19.06.2012

Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på udstykning ved Augustenborg Slot – grundejerforeningsbestemmelse ugyldig	23.03.2026
Planklagenævnet · Afvisning af klage over godkendelse af vedtægtsændringer for grundejerforening	19.08.2025
Planklagenævnet · Afvisning af påbud om etablering af bestyrelse i grundejerforening	20.06.2025
Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Roskilde Kommunes beslutning om servitut om medlemskab af en grundejerforening	01.11.2024
Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om lokalplan nr. 0522-15, Boligområde ved [Vej1] - Kolding Kommune	22.03.2024
Planklagenævnet · Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Halsnæs Kommunes beslutning om ikke at håndhæve servitut	29.04.2022
Planklagenævnet · Afgørelse om pligt til medlemskab af grundejerforening	14.07.2015
Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende fællesarealer	25.02.2015
Planklagenævnet · Kommunens medlemspligt i grundejerforening efter udstykning af grunde	19.02.2015
Planklagenævnet · Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplanbestemmelse vedrørende vedligeholdelse af privat fællesvej	14.08.2014

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Planloven § 15	stk. 2	Planloven § 18	
Planloven § 19	stk. 1	Planloven § 43	
Planloven § 51	stk. 1	Planloven § 58	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

45 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

4

15.01.2026	Opsættende virkning under anke af sag om Planklagenævnets afgørelse vedrørende lokalplan i Middelfart	36790-2025
01.06.2023	Højesterets afvisning af klageberettigelse for privatperson i sag om lokalplan og Århus-konventionen	bs-3521-2021-hjr
15.01.2021	Højesterets afklaring af vedligeholdelsespligt og begrebet 'vejret' på private fællesveje	bs-13147-2020-hjr
21.06.2016	Grundejerforenings ansvar for glatførebekæmpelse og hjemmel i lokalplan efter planloven	194-2015

LANDSRETEN · ANKEINSTANS

2

01.03.2022	Dom om gyldigheden af overdragelse af matrikelnummer til grundejerforening	1852-2207
14.01.2022	Grundejerforening frifundet i sag om etablering af parkeringspladser på fællesareal	1145-1373

BYRETEN · FØRSTE INSTANS

2

11.12.2018	Afgørelse om klageberettigelse vedrørende lokalplan for dagligvarebutik	3154-3748
19.06.2012	Ugyldig vedtægtsændring i grundejerforening: Strid med lokalplaner	36-36

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

37

03.07.2026	Planklagenævnet afviser klage over kommunes beslutning om ikke at håndhæve vejbyggelinje-servitut	26-06056
15.06.2026	Planklagenævnet afviser klage over Holbæk Kommunes afslag på nedlæggelse af privat fællesvej i Vipperød – ikke en afgørelse efter planloven	26-04612
02.06.2026	Planklagenævnet afviser klage fra lejere over Vejle Kommunes påbud om lovliggørelse af jordvolde – manglende retlig interesse og ingen formel afgørelse	26-04036
23.03.2026	Planklagenævnet ophæver afslag på udstykning ved Augustenborg Slot – grundejerforeningsbestemmelse ugyldig	25/07384
19.11.2025	Afslag på genoptagelse af sag om dispensation til kirsebærlaubærhæk: Har kommunen tilsidesat lighedsgrundsætningen?	25/03277
25.09.2025	Afvisning af klage over kommunes manglende håndhævelse af privatretlig servitut om udnyttelsesgrad	25/07667
16.09.2025	Afvisning af klage over Kolding Kommunes manglende håndhævelse vedrørende terrænregulering	25/06044
19.08.2025	Afvisning af klage over godkendelse af vedtægtsændringer for grundejerforening	25/05829
24.06.2025	Afslag på anmodning om opsættende virkning i sag om lokalplan for butikker og erhverv i Aalborg	25/00658, 25/03336
20.06.2025	Afvisning af påbud om etablering af bestyrelse i grundejerforening	24/03418
31.03.2025	Planklagenævnets afgørelse om håndhævelse af støjkrav i lokalplan for erhvervsområde ved Nordgårde i Svinninge	24/00808
12.03.2025	Planklagenævnets afvisning af klage over dispensation til facadehøjde i Gribskov Kommune	25/01184
01.11.2024	Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Roskilde Kommunes beslutning om servitut om medlemskab af en grundejerforening	24/09479
22.03.2024	Planklagenævnets afgørelse om lokalplan nr. 0522-15, Boligområde ved [Vej1] - Kolding Kommune	23/08845
21.08.2023	Planklagenævnets afgørelse om lokalplan for sommerhusudstyknig ved Mejsemarken, Ålbæk	23/06983
16.06.2023	Ophævelse af kommunalt afslag på dispensation fra privatretlig servitut grundet forkert lovhjemmel	23/06399
12.05.2023	Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende bebyggelsesprocent på ejendom i Holbæk Kommune grundet manglende klageberettigelse	22/08732
05.09.2022	Afvisning af klage over Odsherred Kommunes afgørelse om ændret anvendelse grundet manglende klageberettigelse	22/08008
29.04.2022	Planklagenævnets afvisning af klage vedrørende Halsnæs Kommunes beslutning om ikke at håndhæve servitut	22/03927

09.02.2022	Afslag på dispensation fra medlemspligt i grundejerforening stadfæstes	21/10156
30.11.2020	Klage over afslag på lovliggørende dispensation	18/06087
30.09.2020	Ophævelse af afslag på dispensation fra lokalplan om vedligeholdelsespligt for grundejerforening	18/05809
03.07.2019	Planklagenævnets afgørelse om påbud efter servitut vedrørende placering af skur i Thisted Kommune	18/06417
17.06.2019	Planklagenævnets afvisning af klage over Aalborg Kommunes afslag på dispensation til oprettelse af én grundejerforening for et lokalplanområde	19/00836
21.08.2018	Planklagenævnets afgørelse om afslag på godkendelse af grundejerforening i Sønderborg Kommune	NMK-33-04170
22.03.2017	Planklagenævnets afgørelse om afslag på godkendelse af grundejerforening i Sønderborg Kommune	NMK-33-03912
11.02.2016	Afgørelse om klage over Hørsholm Kommunes håndtering af servitut vedrørende facadeændring på [adresse1]	NMK-33-03388
01.09.2015	Praksis for grundejerforeninger i lokalplaner: Oprettelse, medlemspligt og vedligeholdelsesopgaver	
14.07.2015	Afgørelse om pligt til medlemskab af grundejerforening	NMK-33-02846
25.02.2015	Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende fællesarealer	NMK-33-02537
19.02.2015	Kommunens medlemspligt i grundejerforening efter udstykning af grunde	NMK-33-02614
16.01.2015	Ophævelse af påbud om lovliggørelse af byggemodningsarbejder	NMK-33-02731
14.08.2014	Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om dispensation fra lokalplanbestemmelse vedrørende vedligeholdelse af privat fællesvej	NMK-33-02237
14.08.2014	Klage over Middelfart Kommunes fortolkning af lokalplan om medlemspligt til grundejerforening	NMK-33-02483
14.07.2014	Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fortolkning af lokalplan vedrørende etablering af sti og fællesarealer før ibrugtagning af ny bebyggelse	NMK-33-02445
25.11.2013	Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om ugyldighed af lokalplanbestemmelser pga. manglende hjemmel til betingelser om grundejerforenings godkendelse	NMK-33-02105
09.09.2013	Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om fritagelse for medlemskab af grundejerforening i Kragehave Vest	NMK-33-01908