

Forslag 1: Nedlæggelse af det nuværende grøntudvalg og valg af et nyt ud af medlemskredsen

Udredning af sagsforhold vedrørende grøntudvalg

Den seneste udvikling i forholdet mellem det nuværende grøntudvalg (herefter GU) og Grundejerforeningens bestyrelse har gjort det nødvendigt at foreslå nedlæggelse af GU og valg af et nyt grøntudvalg. Det følgende er en så udførlig argumentation herfor, som de mange misforståelser kræver.

Om en offensiv

Siden 2022 har offensive ikke-medlemmer påført defensive bestyrelser og dermed medlemmerne en urimelig konflikt. Den kulminerede på generalforsamlingen 21/10 2025, der dokumenterbart bragte foreningen i strid med sig selv. Undervejs har generalforsamlinger givet GU den ene overflødige, vedtægtsstridige indrømmelse efter den anden.

Hvis nogen tror, at konflikten nu er overstået, bør man (gen)læse de offensives Forslag 2025 (Forslag 10 ved generalforsamlingen). Heraf fremgår det tydeligt, at offensiven sigter mod at aflive grundejerforeningen og erstatte den med et "fælles ting". Hvorfor? Fordi grundejerforeningen ikke repræsenterer alle grundejere. Nej, det gør den ikke, og det kan den ikke, når ikke alle grundejere er medlemmer. Men det er ikke grundejerforeningens skyld eller ansvar. Det er ikke grundejerforeningen, der har fravalgt et mindretal, men et mindretal, der har fravalgt grundejerforeningen.

Ikke-medlemmerne står selvforskyldt uden repræsentation. Ikke-medlemmer og medlemmer er indbyrdes uafhængige. Hver for sig skal begge parter betale til kommunen på hver sin måde (jf. Aftalen med kommunen stk. 4).

Derfor må der råde et uoverskrideligt skel mellem ikke-medlemmer og medlemmer. Et anskueligt eksempel: I vinterbadeklubben Jomsborg kan man ikke låse sig ind, hvis man ikke har betalt kontingent. Selvfølgelig ikke. Betalt kontingent er nøglen til medlemskab. Uden den ingen møderet, ingen stemmeret, ingen valgbarhed. Sådan er sædvaneretten i vores foreningsliv, og sådan skal det ifølge vedtægternes § 6 også være hos os.

Aktuelt står 11 ud af 251 grundejere uden for foreningen. Det var og er deres gode ret, uanset motiverne. Men retten hører op, når nogle ikke-medlemmer gør krav på *både* at stå uden for og at deltage i foreningens beslutningsprocesser. Ethvert valg er samtidig et fravalg. Vedstår man ikke konsekvenserne heraf, gør man sig skyld i intellektuel og moralsk

uredelighed. Afkræver man andre ansvaret for de konsekvenser, man ikke selv vil påtage sig, gør man andre uret.

Det er præcis, hvad der er sket siden 2015. De offensive har fremstillet sig selv som ofre for en uretfærdighed og har dermed vendt sagen på hovedet. De har påført andre det selvmodsigelsesproblem, som er deres og kun deres.

Om en deklaration

De offensive henviser gang på gang (senest i regnskabet af 30/1 2026) til Deklarationen af 8. marts 1967 som argument for deres fremfærd, men uden opmærksomhed på de juridiske og historiske sammenhænge, hvori den indgår.

Først det juridiske

En deklaration er forvaltningsmæssigt en art program, der tilkendegiver de principper, som senere udformes i konkrete bestemmelser. En deklaration er et *at*, der skal efterfølges af et *hvordan*, og kan derfor ikke bruges som argument isoleret herfra. Det manglende *hvordan* kan selvsagt ikke udformes efter privatpersoners forgodtbefindende som fx de offensives forestillinger om et fælles ting.

I vores tilfælde drejer det sig om en servitut, der tinglyses på hver enkelt af de 251 række-huse: "Fælles-friarealerne skal tilhøre [læs: høre til] ejerne af rækkehusene med en andel pr. hus. Ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne foretages af kommunen på grundejernes vegne, og således at udgifterne hertil fordeles ligeligt efter antallet af rækkehuse."

I strikt juridisk sprogbrug er *tilhøre* ikke ensbetydende med *eje*. *Ejendomsret* indebærer, at ejeren kan sælge, pantsætte, udleje, dele eller destruere det ejede. En tinglyst servitut betegner derimod et *tilhørsforhold*, der ikke indebærer et ejerskab, men derimod en fysisk brugsret, ihændehavelse eller varetagelse.

På jævnt dansk: Den, der køber et rækkehus i Fredensbjergparken, får oven i købet en brugsret og en udgift til fællesarealerne og overdrager ved salg begge dele til den nye ejer.

Set på den baggrund er der intet misforhold mellem Deklarationen og det, at kommunen stod (og står?) som "adkomsthaver", dvs. som ejer af fællesarealerne. Kommunens brev af 18. oktober 2022 bruger stadig ordet *tilhøre*, men nævner en model, hvorefter "arealerne vederlagsfrit overdrages til en samlet grundejer- eller ejerforening". Her er der tale om et stærkt modificeret ejerskab: Vi kan hverken sælge, pantsætte, udleje, dele eller destruere fællesarealerne.

Dernæst det historiske

Tidligt i 1960'erne stod det klart, at samfundsudviklingen ikke mere kunne rummes inden for kommuneordningen fra 1841, men krævede en reform. Et vidtgående forberedende arbejde herpå gik i gang. Deklarationen sigter mod Folketingets vedtagelse af Kommunalreformen 3. juni 1967 og dens ikrafttræden 1. april 1970.

Forløbet må rekonstrueres således, at Aarhus kommune kort efter krævede, at de nævnte grundejere skulle oprette en grundejerforening, og det skete den 28. maj 1970. Hermed blev Deklarationens første *at* virkeliggjort af et *hvordan*.

Samtidig har kommunen bevaret den overordnede myndighed over fællesarealerne, også efter at ansvaret for ren- og vedligeholdelse i 2016 overgik til grundejerforeningen – og netop grundejerforeningen og dens medlemmer, ikke alle grundejerne eller grundejerne en for en.

De offensives Forslag 25 sigtede mod at opløse grundejerforeningen. Det ironiske er, at havde de fået tilslutning til dette forehavende, ville den triumf samtidig have været et definitivt nederlag. Opløses grundejerforeningen, går varetagelsen af fællesarealerne tilbage til kommunen.

Kommuner træffer ikke overordnede aftaler med grundejere en for en. Kommuner kræver som juridisk, kollektiv enhed (ordet *kommune* betyder jo fællesskab) en tilsvarende forhandlings- og aftalepartner, og dét er en grundejerforening, nemlig som en juridisk, kollektiv enhed, baseret på vedtægter og fælles interesser.

Kommuner er en del af den offentlige sektor, grundejere derimod en del af den private sektor. En grundejerforening er et mellemlid mellem offentligt og privat. Uanset om man er medlem heraf eller ej, gælder aftaler mellem kommune og grundejerforening *alle* grundejere i et givet område.

Vi har her med en objektiv, generel, lovbestemt orden at gøre. Det er ret besat den, de offensive angriber, når de til stadighed anfægter og mistænkeliggør såvel kommune som grundejerforening og nedgør aftaler dem imellem. De må på forhånd (ud fra salgsoptilling, slutseddel og betinget skøde) have vidst, at de også som ikke-medlemmer skal yde deres bidrag til grøntplejen.

Alligevel opponerer de politiserende mod konsekvenserne af deres eget frie bortvalg af medlemskab af grundejerforeningen. De ligger, som de har ret: I en særstilling, der ikke vil være ved sig selv. Der er intet udemokratisk i at lade dem blive der.

Om udvalg

På grund af de offensive er der opstået en hel mytologi om GU. Således forstår adskillige det sådan, at GU er et selvstændigt organ med et selvstændigt, af GU opkrævet budget; at GU kan sidestilles med bestyrelsen, ja, at man må vælge mellem dem og tage parti for udvalget med det store budget; at GU (derfor!) kan repræsentere os udadtil, fx i forhold til kommunen og andre grundejerforeninger.

Intet af dette er rigtigt. Alle tiltag, der beror på disse fejltagelser, er misvisende helt ud i det absurde (som fx generalforsamling i et udvalg eller valg til GU inden for GUs regi).

Først nogle ord om foreningens organisatoriske struktur. Ordet *udvalg* kom (fra tysk Auswahl) ind i det danske sprog med Grundloven 1849. Det er værd at bemærke, fordi Folketinget er grundmodel for civilsamfundets mange, vidt forskellige foreninger.

En generalforsamling svarer til Folketinget, en bestyrelse til regeringen og – nederst i dette hierarki – svarer udvalg præcis til udvalg, stående eller ad hoc, jf. at det hedder at *nedsætte* et udvalg *under*. Langt fra at være et selvstændigt organ med egen myndighed er et udvalg et underordnet organ, der er bemyndiget til at varetage en bestemt opgave, og som refererer til overordnede organer.

Tilsvarende har intet udvalg et selvstændigt budget, men kan disponere over et bevilget delbudget ud af et samlet, overordnet budget (herom mere senere).

Når medlemmer af GU sammen med andre sidestiller dette udvalg og bestyrelsen eller endog underordner bestyrelsen under udvalget, er det udtryk for en privat sprogforståelse og en organisatorisk proportionsforstyrrelse. Et lignende forsøg på magttilrænselse viser sig, når et medlem fra samme udvalg agerer som selvbestaltet repræsentant for grundejerforeningen i forhold til kommunen m.v. Den repræsentative opgave tilkommer alene formanden for bestyrelsen.

Et udvalg er noget, der er valgt ud, nemlig af en større sammenhæng, uanset om det drejer sig om kålhoveder eller grundejere. At selve ordet ikke forekommer i foreningens vedtægter, ændrer intet ved sagen – der står heller intet om partier i Grundloven. Alligevel råder der en praksis og en sædvaneret for både partier og udvalg.

Enhver med en smule kendskab til foreningslivets sædvaneret ved, at foreninger kan nedsætte udvalg, netop valgt ud af kredsen af medlemmer, hvad der ikke fritager bestyrelsen for det endelige ansvar.

GU består ikke af sagkyndige, men fungerer som en blot forvaltende instans, der tilmed endnu ikke har formået at klargøre sin økonomistyring. Et flertal af dets medlemmer er ikke medlemmer af foreningen.

Det er en grundløs og krænkende adfærd ikke at vælge grøntudvalget ud af medlemskredsen, og den bør høre op. Der er intet som helst økonomisk, juridisk, demokratisk eller moralsk grundlag for, at grøntplejen fortsat skal forestås af ikke-medlemmer, der er modstandere af repræsentativt demokrati, uretmæssigt tiltager sig magt, anfægter kommunens og grundejerforeningens legitimitet, bekriger bestyrelsen, kræver ændringer af vedtægter, nye afstemningsregler osv. – alt sammen med baggrund i de myter, der her er dementeret.

Om nærhedsprincippet

Endnu et tilfælde af begrebsforvirring er GUs fremturen med det såkaldte nærhedsprincip. Sagen har to sider, en juridisk og en æstetisk.

Først det juridiske

Ifølge Deklarationen af 1967 skulle fællesarealerne tilhøre de kommende ejere af de planlagte rækkehuse med en andel pr. ejer. Denne andel betegnes på hjemmesiden mere præcist som en "ideel andel". Ordet *ideel* betyder, at den ikke er real (synlig, håndgribelig), men derimod kun til for tanken (fx som den indholdstomme matematiske formel $x:251$). Som

pur idé kan en ideel anpart ikke udmåles i fysisk forstand på et bestemt sted, men forbliver en abstraktion, der ikke kan konkretiseres.

Den form for tænkning forstod de Gamle. Med et ord, der nu (fraset det bornholmske stednavn) er forsvundet ud af sproget, hed det en *alminding*, et oldnordisk udtryk for "det, der er allemands". I Danske Lov fra 1683 er en alminding det fælles areal, "som ingen veed sin sær Lod udi", dvs. enhver har sin særlod, sin anpart, men den kan ikke kendes, skilles ud.

For os, der er dresseret i den private ejendomsrets mange spekulationer, volder det åbenbart store vanskeligheder at forstå, hvad en ideel anpart er. Når så en privat motiveret grådighed følger sig til, får vi et juridisk uholdbart nærhedsprincip.

Nej, din og min anpart i fællesarealerne ligger ikke lige ud for vores plankeværk – den ligger alle og ingen steder. Den private ejendoms- og råderet gælder ikke så meget som en kvadratmillimeter uden for din og min matrikel (og selv dér har råderetten sine begrænsninger).

Konklusion: Nærhedsprincippet er juridisk set nonsens, uanset hvor effektivt det er som populistisk middel til at indynde sig.

Æstetisk set

Æstetisk set holder det heller ikke. Nærhedsprincippet er udtryk for en opstykkende, vilkårlig tankegang, som er uforenelig med en sagkyndigt gennemtænkt plan for området. En grundejer vil have rødgran, en anden elefantgræs, en tredje stokroser ud for sit plankeværk – og væk er den sammenhæng, der skulle være mellem de lange arkitektoniske former og beplantningen.

Ja, det er en parodi, men dét fordi princippet i sig selv er en parodi på landskabsarkitektur.

På nettet ligger et godkendt forslag til en *Helhedsplan for de grønne områder* fra maj 2003, udarbejdet af det daværende grøntudvalg og langt hen efterlevet i nogle år derefter, inden den åbenbart blev glemt eller fortrængt af stykkevis tænken og ageren.

Imidlertid er denne plan det mest sagkyndige og afklarede, der nogensinde er tænkt og skrevet om fællesarealerne. Havde skiftende bestyrelser og generalforsamlinger husket og fulgt den, kunne megen begrebsforvirring og adskillige forfejlede handlinger være undgået.

Om økonomi

Hvorfor al denne strid, der har forhekset Fredensbjergparken og forvandlet den til Kivhøjene? Hvorfor al den polemik, der har gjort mange lede og kede af alt, der har med GU og grundejerforeningen at gøre?

Ikke overraskende er der også her økonomiske motiver på færde, kredsende om de famøse 630.000 kr. til ren- og vedligeholdelse af fællesarealerne. I 2015 mente en tidligere forstemand, at vi kunne få både mere og bedre for de penge, vi betaler til kommunen. Og han fik ret – så længe han boede her, stod for planlægning på kort og langt sigt, rekvirerede arbejdet og holdt øje med dets kvalitet.

Allerede i hans tid søgte de offensive ind i grøntudvalget for at spare på udgifterne, jf. at de til dato aldrig har brugt det fulde budget. Derimod har de presset priserne på arbejdet ned, og kvaliteten er selvsagt blevet derefter. Ifølge en anerkendt lokal sagkyndig lever dele af det udførte arbejde ikke op til faglige normer. Tvivler man på den vurdering, kan man blot spørge dem, der udfører arbejdet.

Også på den seneste generalforsamling kom økonomiske bevæggrunde for en dag. Ved udsigten til, at vi må betale mere til plejen af fællesarealerne, protesterede Forslag 2025 mod "en uvis økonomisk byrde" i forbindelse med dræneringsudgifter og anklagede kommunen for at omfortolke Aftalen. Imidlertid er det os, der bogstaveligt talt har læst Aftalen for overfladisk. Aarhus kommune følger blot almindelig kommunal praksis, så der er intet at sige kommunen på.

De offensive har aldrig afleveret et klart gennemskueligt, revideret regnskab til tiden, dvs. samtidig med indkaldelse til generalforsamling, jf. vedtægternes § 5. Principielt er alle udvalg ligestillede og har alle med et delbudget og delregnskab at gøre, jf. at vedtægterne udtrykkeligt taler om regnskabet i ental og bestemt form (§ 5, § 7 stk. 5 og 8, § 13, § 15).

Det er uansvarligt og retsligt forkert at lade ikke-medlemmer disponere økonomisk, da de som ikke-medlemmer ikke er forpligtet på vedtægterne.

Endelig må det bemærkes, at GU igen og igen hævder et årligt servicefradrag for grøntplejen. Af foreningens hjemmeside fremgår det, at skattevæsnets har underkendt dette fradrag med den begrundelse, at udgifter til pleje af fællesarealer ikke kan individualiseres. Denne afgørelse svarer nøje til, at disse arealer heller ikke kan opdeles og individualiseres, sådan som nærhedsprincippet fejlagtigt hævder.

Ikke desto mindre tilskyndede GUs kasserer på informationsmødet den 9/4 2026 til mod bedre vidende at anføre servicefradrag for grøntplejen – ud fra devisen "Går den, så går den". Man kommer ikke tættere på en direkte opfordring til overlagt, strafbart skattesvig.

Der kan tænkes anderledes om vores fælles økonomi. Med Deklarationen fik vi, de kommende grundejere, en foræring fra det offentlige, nemlig et stort friareal (sammenlign nutidens praksis!). Med tiden er det, der lå hen som mark, blevet en herlighedsværdi, dvs. en værdi, der er landskabet iboende, og som hverken kan købes eller sælges.

Oven i den første foræring har vi da med relativt beskedne modydelser fået endnu en, idet fællesarealerne som en herlighedsværdi og som privat (ikke offentligt) fælleseje øger huse-nes salgsværdi. Desuden har den førte boligpolitik trods to økonomiske og to finansielle kriser undervejs givet os en samfundsskabt, arbejdsfri formue-tilvækst.

Og intet tyder på en radikal ændring af den kendsgerning, at man ikke skal have boet her ret længe, før man kan registrere en hastigt voksende friværdi. Tegne af Friis og Moltke (med Le Corbusier som forbillede), bevaringsværdige, beliggende i et attraktivt kvarter giver rækkehusene os generelt kreditværdighed og lånemuligheder.

Der råder et ulige forhold mellem på den ene side vores faktiske og mulige udgifter til fællesarealerne og på den anden side de foræringer, vi har fået og får af det offentlige. Blot for at minde om det.

Om vildledninger

Det nuværende grøntudvalg vildleder ikke kun foreningens medlemmer, hvad angår Deklarationen, udvalgets status, nærhedsprincippet, økonomi og servicefradrag. For at forstå det fulde omfang af fejlinformation fra GUs side er det nødvendigt at sondre mellem beboere, grundejere og anpartshavere.

Beboere er alle børn, kvinder og mænd i Fredensbjergparken. Det er ikke dem, der finansierer grøntplejen, sådan som både den første og anden version af Aftalen med kommunen indledningsvis hævder. Det gør derimod 251 grundejere i deres egenskab af *anpartshavere*.

Grundejerforeningen organiserer *grundejerne* i overensstemmelse med Deklarationen: "Hver ejendom har kun 1 stemme på generalforsamlingen" (Vedtægterne § 6). Fordi det repræsentative demokrati således er nået helt ind i den enkelte husstand, kan grundejerforeningen aldrig få mere end 251 medlemmer. Til dem ville et regelret grøntudvalg forholde sig.

Derimod forholder det irregulære GU sig til en ubekendt størrelse, nemlig "samtlige grundejere i FBP" (jf. det omdelte regnskab for 2025), dvs. 251 samt alle de øvrige personer, hvis ejerskab ved navns nævnelse er tinglyst på skødet.

Hermed gør GU sig i det slet skjulte til en forvokset, selvstændig organisation med egne afstemnings- og valgregler (jf. Forslag 25). I informationen fra 17/3 2026, der ligeledes henvender sig til "alle Grundejere i Fredensbjergparken", anføres det også, at GU inviterer "i samarbejde med GEF/Grundejerforeningens bestyrelse", altså i en misvisende, uberettiget sidestilling af de to organer.

Hermed har GU indirekte fuldbyrdet Forslag 25s sigte mod en alternativ organisation. Det sker under, om ikke et identitetstyveri i straffelovens forstand, så en ulovlig brug af foreningens navn og logo (jf. den anonymiserende, farvelagte genanvendelse af foreningens sort-hvide logo).

Endvidere er ordet *grøntudvalget* foreningens navn på et udvalg, og GU krænker navneretten ved fortsat at bruge det. Det er ulovligt at bruge et navn, der kan få modtageren til at tro, at man stadig er en regelret del af eller tilknyttet den oprindelige forening.

Om vedtægter

Vedtægterne er blevet kaldt foreningens grundlov: Som Folketingets medlemmer skal overholde Grundloven, skal medlemmerne af en forening overholde vedtægterne. De konstituerer foreningen og er derfor ikke noget, man kan skalte og valte med efter forgodtbefindende.

Vedtægter skal overholdes, fordi de er:

- det vedtagne regelsæt, der fungerer som generelt styringsinstrument til sikring af en vis kontinuerlig stabilitet i forståelse og handling,
- det juridisk bindende grundlag for alle foreningens medlemmer,
- det regelsæt, der sikrer medlemmernes retsstilling og det interne demokrati,
- grundlaget for en økonomisk ansvarlig forvaltning i form af budget og rettidigt, transparent og revideret regnskab,
- det etiske grundlag, der som en fælles samvittighed og retsbevidsthed griber ind over for utilsigtede fejlhandlinger, magtmisbrug, manipulationer og dominerende adfærd,
- det vejledende grundlag for forebyggelse og løsning af konflikter.

21/10 2025 forbrød dirigent, bestyrelse og generalforsamling sig mod alle disse aspekter af vedtægterne ved i punkter angående GU at tilkende alle beboere ikke kun møderet, men stemmeret (jf. mødeindkaldelsen og Vedtægternes § 6).

Hertil må føjes følgende om vedtægters offentligretsligt forpligtende karakter: Er en grundejerforening oprettet med hjemmel i lokalplanen, fungerer vedtægterne som en del af det offentlige regelsæt for området. På det betingede skøde anføres i den henseende Byudviklingsplan for Aarhusegnen, inderzone af 15/6 1966. Heraf følger, at en kommune kan kræve, at en grundejerforening overholder sine vedtægter.

Til sidst: En forening er selvregulerende. Har den brudt sine egne regler, må den selv finde tilbage til dem. Den hele misere er opstået ved brud på vedtægterne og kan kun afvikles ved at vende tilbage til vedtægterne og overholde dem – i respekt for det lille stykke demokratisk kulturarv, som de i grunden er.