

Høje-Taastrup Kommune  
(sendes pr. mail [kommune@htk.dk](mailto:kommune@htk.dk))

26. november 2010  
J.nr. NKN-33-03133  
ajens

Hermed følger Naturklagenævnets afgørelse af dags dato i sagen om etablering af fælles grundejerforening for Kragehave Vest i Høje-Taastrup Kommune.

Med venlig hilsen



Anne Jensen  
Afdelingssekretær

Afgørelsen er sendt til:

- Eric Tinor-Centi, Frøhaven 6, 2630 Taastrup
- Høje-Taastrup Kommune (sendes pr. mail [kommune@htk.dk](mailto:kommune@htk.dk))

**26 NOV. 2010**

J.nr. NKN-33-03133

ars

**Afgørelse**  
**i sagen om etablering af fælles grundejerforening for Kragehave Vest**  
**i Høje-Taastrup Kommune**

Høje-Taastrup Kommune har den 12. marts 2009 meddelt Plan- og Miljøudvalgets beslutning om, at der skal dannes en samlet grundejerforening for Kragehave Vest-området. Beslutningen er påklaget til Naturklagenævnet af Senior Bofællesskaberne Kragehave Vest I og II og Grundejerforeningen Frøhaven.

Kommunens beslutning er truffet med baggrund i bestemmelse i Lokalplanerne nr. 2.24 fra 2000, nr. 2.27 fra 2002, nr. 2.27.1 fra 2004 og nr. 2.27.2 fra 2008 om, at byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, skal være medlem af en samlende grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest.

Da Kragehave Vest er fuldt udbygget, har kommunen fundet, at tidspunktet er kommet, hvor det er hensigtsmæssigt at danne en samlet grundejerforening for området til at udvikle, pleje og passe fællesarealerne. Fællesarealerne omfatter fælleden, der strækker sig fra Bygaden til Tværvej, skovbælterne, der adskiller de enkelte bebyggelser fra hinanden, skovbælterne langs Frøgård Allé, arealet omkring søen samt støjafskærmningen langs Roskildevej. Disse arealer er fælles landskab og fælles gode for alle bebyggelser i Kragehave Vest, og bebyggelserne bør derfor efter kommunens opfattelse drive og vedligeholde disse arealer i fællesskab.

I klagen er bl.a. anført, at bestyrelserne for Senior Bofællesskabet Kragehave Vest I – og efterfølgende tillige II – i forbindelse med indgåelse af købekontrakt af ejendomme blev stillet i udsigt, at de ikke skulle være omfattet af forpligtelsen til at indgå i en fælles grundejerforening for området. Baggrunden herfor er et brev af 10. november 1999, hvor bestyrelsen anførte over for kommunen,

at de fandt det forkert at blive pålagt udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer, som de ikke kendte omfanget af. I konsekvens af dette brev og senere drøftelser blev bestemmelsen i § 10 i Lokalplan nr. 2.24 ændret således, at Byrådet ikke længere *skal*, men i stedet *kan* træffe beslutning om pligt til medlemskab af en fælles grundejerforening. Denne ændring må efter klagers opfattelse tages som et klart udtryk for, at der skal en ekstraordinær begivenhed til, før Byrådet træffer beslutning om, at ejendommene skal være omfattet af en fælles grundejerforening. At området omfattet af Lokalplan 2.24 nu er færdigudbygget menes ikke i forvaltningsmæssig sammenhæng at kunne betragtes som en ekstraordinær begivenhed, idet færdigudbygningen må betragtes som forudsigelig. Det er ifølge klager uomtvisteligt, at Senior Bofællesskaberne gennem ændringen af § 10 – set i relation til bestyrelsens brev af 10. november 1999 – har fået et konkret løfte om, at de ikke ville blive omfattet af en fælles grundejerforening. Det bemærkes, at der er tale om et alvorligt tilfælde af manglende overholdelse fra kommunens side af vejlednings- og oplysningspligten efter forvaltningsloven, hvis løftet og ændringen udelukkende har haft til formål at tilsløre over for Senior Bofællesskaberne, at de ville blive forpligtet af lokalplanen, og at kommunen i så fald herigennem kan have gjort sig skyldig i at tilsidesætte det grundlæggende princip om, at offentligt ansatte ikke må videregive oplysninger, der er urigtige eller vildledende.

Selv om ejendomme under Lokalplan nr. 2.24 principielt kunne blive pålagt udgifter til vedligeholdelse af fællesområder, var det på købstidspunktet umuligt at forudse omfanget af de fællesarealer, som kommunen efter den foreliggende plan kræver vedligeholdt af den fælles grundejerforening. Det er derfor klagers opfattelse, at kommunens forpligtelse til at varetage proportionalitetshensyn ikke er opfyldt.

Uanset det nævnte principielle standpunkt finder klager, at det under ingen omstændigheder kan komme på tale, at den fælles grundejerforening skal have ansvaret for vedligeholdelsen af støjvoldden mod Roskildevej. Etableringen heraf var en klar forudsætning for, at der kunne opføres bebyggelse på området, der grænser direkte op til Roskildevej. Eftersom lokalplanens § 10 udtrykkeligt taler om vedligeholdelse af ”beplantninger”, er kommunens beslutning om den fælles grundejerforenings ansvar for vedligeholdelse af ”støjafskærmningen langs Roskildevej” for vidtgående.

Det anerkendes, at der til enhver tid kan være persongrupper, der ud fra en rimelighedsbetragtning vil rejse tvivl om retfærdigheden ved fastsættelse af grænserne for de områder, der skal være omfattet af en fælles grundejerforening og dermed ansvaret for vedligeholdelsen af fællesarealer. Det må dog i nærværende tilfælde fremstå som åbenbart, at de ejendomme, som klager repræsenterer, fysisk ligger adskilt fra de øvrige ejendomme, som efter kommunens beslutning skal være medlem af en fælles grundejerforening. Ingen af de fællesarealer, som kommunen mener skal vedligeholdes af den fælles grundejerforening, grænser således mod de ejendomme, som klager repræsenterer, eller har udsyn hertil.

Endelig påpeges det, at Grundejerforeningen Frøhaven ifølge kommunens beslutning skal være med til at betale for vedligeholdelse af yderområderne, der grænser mod flere af de i Lokalplan nr. 2.24 omfattede grundejerforeninger, mens de øvrige grundejerforeninger ikke skal betale for vedligeholdelse af Grundejerforeningen Frøhavens yderområder mod bl.a. børneinstitution og seniorfællesskaberne Frødalen mod øst. Det er på den baggrund klagers opfattelse, at der gennem den trufne beslutning vil ske forskelsbehandling af ejendomme omfattet af Lokalplan nr. 2.24, hvorfor beslutningen må ændres, og der henvises til, at borgmesteren i Høje-Taastrup Kommune på et møde har vist forståelse for, at grænsesætningen for så vidt angår grundejerforeningen Frøhaven er urimelig.

Høje-Taastrup Kommune har i sin udtalelse i anledning af klagen bl.a. bemærket, at kommunen ikke har stillet Senior Bofællesskabet Kragehave Vest I i udsigt, at de ikke skulle være omfattet af forpligtelsen til at indgå i en fælles grundejerforening for området. Byrådet tog stilling til ovenstående i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan nr. 2.24. Studiekredsen Senior Bofællesskabet Kragehave Vest I fremsendte indsigelse til lokalplanforslaget om, at man ikke ønskede tilslutning til en overordnet grundejerforening for det samlede Kragehave Vest, med hvad det medfører af forpligtelser som drift og vedligehold af arealer, der har en sådan beliggenhed, at disse har relevans for et senior bofællesskab. Byrådet svarede Studiekredsen Senior Bofællesskabet Kragehave Vest I ved den endelige vedtagelse af lokalplanen i brev af 15. marts 2000, at grundejerforeningen i etape 1 bør være repræsenteret i en overordnet grundejerforening for det samlede Kragehave Vest, hvis hovedformål er at varetage vedligeholdelse og drift af den fælles grønning og Frøgård Allé. Område B (seniorboligbebyggelsen) er en del af Kragehave Vest og dens struktur og nyder godt af bydelens grønne arealer, derfor bør bebyggelsen i område B efter Byrådets opfattelse være med til at bidrage til fælles omkostninger.

Det bemærkes videre, at begrundelsen for den ændrede formulering i lokalplanen var usikkerhed om, hvornår det resterende område ville blive udbygget og især området nord for fælleden, som var ejet af Københavns Amt med henblik på placering af amtslige institutioner. Byrådet har med beslutningen fra februar effektueret bestemmelsen i lokalplanerne, herunder Lokalplan nr. 2.24, om en overordnet grundejerforening.

Med hensyn til støjafskærmningen mod Roskildevej oplyses det, at kommunen har anlagt støjvolden mod Roskildevej for at skærme de nærliggende boligområder mod støjgener. Beplantningen på og langs støjvolden indgår i den samlede beplantning i Kragehave Vest og som randbeplantning på samme måde som randbeplantningen mod vest. Randbeplantningerne og beplantningerne mellem de enkelte kvarterer er en del af kragehave Vests grønne struktur og landskabstræk, og derfor er det

naturligt, at støjvolden er en del af fællesarealet, som den overordnede grundejerforening skal vedligeholde.

Vedrørende mødet med borgmesteren den 27. april 2009, hvor planen om etablering af en fælles grundejerforening blev drøftet, bemærkes, at denne drøftelse fandt sted efter Byrådets beslutning om, at der dannes en overordnet grundejerforening. Klageren har efterlyst et referat af mødet. Der indgår ikke referat af mødet i sagen. Borgmesteren har ikke efterfølgende bedt administrationen om at tage sagen, om seniorbofællesskaberne og Frøhaven skal indgå i den overordnede grundejerforening, op på ny.

I en efterfølgende kommentar til kommunens udtalelse oplyses bl.a., at klager ikke ved fremsendelsen af klagen var bekendt med kommunens brev af 15. marts 2000, men mener ikke, at dette ændrer noget ved realiteterne i sagen. At begrundelsen for ændringen i ordlyden i lokalplanens § 10 var, at der på tidspunktet for vedtagelsen af planen var usikkerhed om udbygningen af visse områder inden for lokalplanen, finder klager meget lidt sandsynligt. Manglende udbygning af de områder, som kommunen henviser til, og som var ejet af Københavns Amt, var ikke juridisk til hinder for, at der kunne etableres en fælles grundejerforening. Klager gør således gældende, at det er faktisk forkert, at manglende udbygning gjorde det nødvendigt at ændre ordlyden fra ”skal” til ”kan”.

Hvad angår støjafskærmningen mod Roskildevej understreges det, at volden udelukkende er blevet anlagt af hensyn til støjafskærmningen, som kommunen efter gældende lovgivning har været forpligtet til at foranstalte, idet der i modsat fald ikke kunne bygges på grund af støjgener. Det drejer sig om områder, der ikke, som andre grønne områder, kan benyttes til færdsel eller lignende, og som heller ikke kan betragtes som en naturmæssig forskønnelse, som man kan få indtryk af. Støjvolden har således udelukkende en praktisk funktion og var en lovgivningsmæssig betingelse for at kunne bebygge området. Dertil kommer, at vedligeholdelsen af støjvolden vil medføre meget store og dermed urimelige udgifter, og det nævnes i den forbindelse, at kommunen netop på grund af de store udgifter selv har problemer med at vedligeholde støjvolden mellem Frøgård Allé og togsporet.

Det bemærkes, at kommunen ikke har kommenteret klagepunktet vedrørende uproportionaliteten ved grænsesætningen af de områder, som kommunen mener skal vedligeholdes af en fælles grundejerforening. Det understreges på ny, at Grundejerforeningen Frøhaven således skal være med til at betale for vedligeholdelsen af områder, der grænser mod de øvrige grundejerforeninger omfattet af lokalplanen, mens de efter planen tilsvarende ikke skal betale for Grundejerforeningen Frøhavens grænseområder.

### Afgørelse

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne, jf. planlovens § 58, stk. 3, truffet følgende afgørelse:

Klageadgangen til Naturklagenævnet omfatter alene retlige spørgsmål i forbindelse med kommunernes afgørelser efter planloven, jf. § 58, stk. 1, nr. 4. Det er et retligt spørgsmål, om Høje-Taastrup Kommune lovligt har kunnet træffe beslutning om medlemskab af en overordnet grundejerforening for Kragehave Vest-området. Om beslutningen i øvrigt er hensigtsmæssig eller rimelig i forhold til klagers interesser, kan ikke efterprøves.

Ifølge § 10 i Lokalplan nr. 2.24 kan Byrådet træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest. Medlemskabet kan enten blive direkte eller indirekte gennem grundejerforeningen for Kragehave Vest 1. etape, denne lokalplans område. Tilsvarende bestemmelse findes i de senere tilvejebragte lokalplaner nr. 2.27, 2.27.1 og 2.27.2.

Bestemmelsen er fastsat med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, hvorefter der i en lokalplan kan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, herunder om medlemspligt og foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Ifølge den daværende Planstyrelses vejledning om grundejerforeninger og lokalplanlægning fra 1983 afgiver bestemmelsen tillige hjemmel for kommunen til at fastsætte bestemmelse om, at grundejerforeningen efter krav fra kommunalbestyrelsen skal sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Høje-Taastrup Kommune har således lovligt kunnet træffe afgørelse om, at der i overensstemmelse med bestemmelsen i lokalplanerne nr. 2.24, 2.27, 2.27.1 og 2.27.2 skal dannes en samlende grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest-området.


At kommunen i sin tid i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 2.24 ændrede ordlyden i lokalplanens § 10 fra "skal træffe beslutning om" til "kan træffe beslutning om" kan ikke tages som udtryk for – endsige løfte om – at grundejerforeningerne aldrig ville blive præsenteret for et krav om dannelse af en samlende grundejerforening. Uanset klager finder, at begrundelsen for ændringen i sin tid er faktisk forkert, må det konstateres, at Lokalplan nr. 2.24, der blev endeligt vedtaget den 22. februar 2000, sammen med de øvrige lokalplaner for Kragehave Vest giver kommunen adgang til den nu trufne beslutning om oprettelse af en samlende grundejerforening, som skal overtage, drive og vedligeholde overordnede fællesarealer som den grønne fæled, plantebæl-

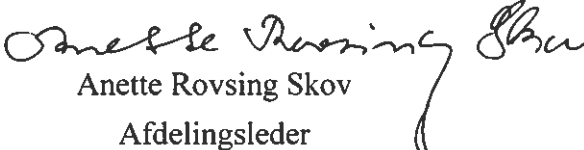
terne, overordnede stier og støjvold – herunder det af Lokalplan nr. 2.27.1 omfattede areal, der løber langs med Roskildevej.

Der er i klagen peget på, at det ikke i sin tid var muligt at forudse omfanget af de fællesarealer, som kunne kræves vedligeholdt af den fælles grundejerforening, og at Senior Bofællesskaberne og Grundejerforeningen Frøhaven – henset til beliggenheden i området – i urimeligt omfang vil skulle deltage i afholdelsen af udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer m.m., hvorfor kommunen ikke har opfyldt forpligtelsen til at varetage proportionalitetshensyn.

Spørgsmålet om, hvorledes udgifterne til drift og vedligeholdelse af fællesarealerne mest rimeligt fordeles, kan imidlertid ikke afgøres efter planloven. Dette spørgsmål må tages op af de enkelte grundejerforeninger i forbindelse med stiftelsen af den samlede grundejerforening.

På ovenstående baggrund kan der ikke gives medhold i klagen.

  
Mikkel Schaldemose  
Viceformand

  
Anette Rovsing Skov  
Afdelingsleder