|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **NOTAT** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Byrådscentret | 17-05-2013 |

**Dispensation fra lokalplan 2.24 til ikke at være medlem af den overordnede grundejerforening for boligområdet Kragehave Vest – PMUs beslutning om at fritage grundejerforeninger for kontingent**

Plan- og Miljøudvalget besluttede på sit møde 14-05-2013 følgende:

”Udvalget besluttede at grundejerne øst for Bygaden skal være med i den overordnede grund-ejerforening for hele Kragehave, men at de ikke skal bidrage til driften af de fælles arealer.”

Dette notat belyser, hvorvidt Kommunen har kompetence til at træffe beslutning om at fritage grundejerne øst for Bygaden fra at skulle bidrage til driften af de fælles arealer. Der lægges herved til grund, at Plan- og Miljøudvalget indstiller, at beboerne øst for Bygaden fritages fra at bidrage økonomisk til den overordnede grundejerforening, altså fritagelse fra kontingentbetaling, mv.

Det er endnu ukendt, hvordan den overordnede grundejerforening kommer til at organisere sig, da den stadig er under stiftelse. Hvis beboerne vælger samme model som i Torstorp området, vil det være den enkelte underordnede forening, der er medlem i den overordnede. Grundejerforeningen Frøhaven samt seniorbofællesskaberne Kragehave Vest 1 og Frøvænget kan, som juridiske personer, i den henseende hver især betragtes som enkeltmedlemmer af den overordnede grundejerforening. Der er også mulighed for at den overordnede grundejerforening kan vælge, at de enkelte ejere af parcellerne, skal være direkte medlemmer.

Kommunen har ifølge planloven ret til at bestemme, at der skal oprettes grundejerforening(er) i et område. Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, men planloven giver ikke hjemmel til at fastsætte, hvor meget de enkelte medlemmer skal betale i kontingent. Heller ikke i retspraksis er der holdepunkter for, at Kommunen kan fastsætte, hvilket kontingent enkeltmedlemmer skal betale til grundejerforeningen. Dette er, som nævnt ovenfor, generalforsamlingens suveræne kompetence.

Dette er også bedst stemmende med det faktum, at grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde fællesarealer mv., og derfor også har brug for at kunne fastsætte et budget og opkræve kontingent hos medlemmerne i overensstemmelse med den vedligeholdelsesgrad, som foreningen beslutter. Denne mulighed udhules, hvis medlemmerne – eller blot nogle af medlemmerne – ikke skal betale kontingent.

Dertil kommer hensynet til de øvrige grundejere i området, som har en berettiget forventning om, at alle deltagere i grundejerforeningen skal bidrage til fællesarealernes vedligeholdelse.

Det er foreningens generalforsamling, der har den suveræne ret til at fastsætte medlemmernes kontingent. Udgangspunktet er, at der skal betales lige store bidrag, hvad enten bidragspligten vedrører selve ejendommen eller boligenheder herpå, samt at bidragene ikke er differentieret inden for henholdsvis ejendommene og boligenhederne.

Hvis foreningens vedtægt tillader det, kan generalforsamlingen dog fravige dette lighedsudgangspunkt, og beslutte, at der skal betales forskelligt bidrag. Generalforsamlingen kan selvfølgelig ikke herved tilsidesætte almindelige lighedsgrundsætninger. Eksempelvis kan man ikke udelukke, at det vil være hensigtsmæssigt at fravige lighedsudgangspunktet, hvor visse fællesfaciliteter ikke står til rådighed for alle medlemmer, eller at enkelte ejendomme udøver et særligt slid på fællesanlæg. Det vil være stridende mod foreningsretten, hvis foreningen besluttede en usaglig skævvridning af kontingentet.

Hvis foreningen skulle vedtage, at medlemmerne skal betales forskelligt kontingent, skal foreningen samtidig vedtage, hvilken betydning det skal have for stemmeretten. Hvis man skulle beslutte at fritage nogle medlemmer helt for kontingent, vil man sandsynligvis samtidig beslutte, at disse medlemmer heller ikke skal have stemmeret. Ellers ville medlemmer uden økonomiske forpligtelser kunne medvirke til beslutninger, der har økonomiske konsekvenser for de øvrige medlemmer.

Som nævnt ovenfor er den overordnede grundejerforening under stiftelse. Administrationen er ikke i besiddelse af et udkast til vedtægter, hvorfor det ikke vides, om de kommer til at indeholde hjemmel til differentiering af kontingentet.

**Konklusion**

Kommunen har ikke hjemmel til at træffe beslutning om kontingentets størrelse for grundejerforeningers medlemmer.

Anette Vorm

juridisk konsulent