



Høje-Taastrup Kommune

Byrådscenteret
Juridisk Afdeling

Høje-Taastrup Kommune
Bygaden 2
2630
Tlf: 43 59 10 00
www.htk.dk

Birgit Gilland
Bo Hatting
- sendt pr. mail -

Dir.tlf.: 43 59 18 16
Email: AnetteVo@htk.dk

15. marts 2010

Besvarelse af diverse spørgsmål vedr. stiftelse af overordnet grundejerforening

Hermed fremsendes en samlet besvarelse af dine spørgsmål rejst i E-mail af 15. januar 2010.

1. Hvem vil være omfattet af den overordnede grundejerforening? Vi ønsker en udtømmende liste fra kommunen over de foreninger m.v., som bliver omfattet. Der er blevet rejst spørgsmål om, hvorvidt Taxhuset bliver omfattet. Vi ønsker derfor bekræftet, at Taxhuset er omfattet. Hvis kommunen ikke kan bekræfte dette, bedes kommunen redegøre for undtagelsen og angive hjemlen hertil.

Svar:

Medlemmer af den overordnede grundejerforening skal være følgende:

Grundejerforeningen Frøhaven
Seniorbofællesskabet Kragehave Vest
Andelsboligforeningen Kragehave Vest
Grundejerforeningen Lavendelvej 1-23
Grundejerforeningen Lavendelvej 25-71
Grundejerforeningen Lavendelvej 2
Grundejerforeningen Lavendelvej II
Grundejerforeningen Potentilvej
Grundejerforeningen Løvefodvej
Grundejerforeningen Brunnellevej
Grundejerforeningen Kærmindevej
Grundejerforeningen Pileurtvej
Grundejerforeningen Salvievej
Boinstitutionen Taxhust
Grundejerforeningen Hostavej

2. Kommunen har truffet afgørelse om, at den overordnede grundejerforening skal "varetagelse drift og vedligehold af de grønne områder". Det er således forudsat, at ejerskabet til områderne fortsat ligger hos flertallet af medlemmerne af den overordnede grundejerforening.

Vi er usikre på konsekvenserne af, at alene drift og vedligehold, men ikke ejerskab overgår til den overordnede grundejerforening. Vi skal derfor bede kommunen om at redegøre for konsekvenserne i forhold til kommunen og tredjemand. Vi vil herunder gerne have oplyst, om kommunen, hvis den ikke mener, at den overordnede grundejerforening overholder sine forpligtelser, kan rette krav mod de enkelte medlemmer af foreningen, som ejere af områderne. Vi vil ligeledes gerne have oplyst, hvem der har ansvaret overfor tredjemand, såfremt der måtte ske ulykker på området. Herudover skal vi anmode om at få oplyst, hvem der er beslutningstager i forhold til anvendelsen af arealerne, f.eks. ved forslag om anlæggelse af boldbaner m.v.?

Endelig skal vi spørge om, hvorvidt det er nødvendigt, at det fremgår af vedtægterne, at den overordnede grundejerforening er berettiget til at tage skøde på de arealer, som foreningen skal drive og vedligeholde?

Sagsbehandler
JaneSk

Doknr.
2733947

Journalnr.
00.01
675508

Svar: De fælles arealer er ikke blevet tilskødet den fælles grundejerforening. Men kommunen har godkendt udstykningsplaner, hvor fællesarealer som den østvest gående grønning og skovbælterne indgår i de enkelte grundejerforeningers arealer.

Samtlige arealer, der skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening, ejes i øjeblikket af de respektive underordnede grundejerforeninger. For så vidt angår matr.nr. 4a, 4 cd, 4 cc og 4 y er det hele matriklen, der skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening. For de øvrige fællesarealer, er det kun en del af arealet, der skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening. Resten skal fortsat vedligeholdes af den underordnede grundejerforening.

Det betyder, at ejerskabet til 4 cd, 4cc, 4y og 5a umiddelbart kan overdrages til den overordnede grundejerforening.

Der er ingen tvivl om at det vil være det enkleste, hvis de arealer, som skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening blev udstykket og overdraget til grundejerforeningen. Hvis grundejerforeningerne vælger ikke at udstykke de arealer, som skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening, fra de arealer, som skal vedligeholdes af de underordnede grundejerforeninger, rejser der sig naturligvis spørgsmål om forholdet til opfyldelsen af evt. krav, som Kommunen måtte stille samt forholdet til tredjemand.

Lokalplanen for området fastsætter, hvilke arealer, som den overordnede grundejerforening skal drive og vedligeholde. Evt. påbud med hjemmel i lokalplanen vil skulle rettes mod den til enhver tid værende ejer eller bruger. Den overordnede grundejerforening vil efter omstændighederne kunne anses som bruger af de arealer, som den ifølge lokalplanen skal drive og vedligeholde. Måtte et evt. påbud blive rettet mod ejer (den underordnede grundejerforening) og medføre et økonomisk tab for denne, vil den underordnede grundejerforening efter omstændighederne kunne gøre regres gældende mod den overordnede grundejerforening, hvis den ikke har opfyldt sin forpligtelse i forhold til lokalplanen og i forhold til medlemmerne af foreningen. Dette er imidlertid et spørgsmål som vil skulle afgøres af domstolene, og ikke Høje-Taastrup Kommune.

Med hensyn til ansvar overfor tredjemand, f.eks. ved ansvarspådragende skader på grund af manglende vedligeholdelse af fællesarealer, vil dette problem typisk imødegås ved, at den overordnede grundejerforening tegner en forsikring som skal dække evt. ansvar for manglende vedligeholdelse af de arealer, som den overordnede grundejerforening skal vedligeholde.

I spørger endvidere, om det er den overordnede eller den underordnede grundejerforening, der er beslutningstager vedrørende arealer, som er ejet af den underordnede men vedligeholdes af den overordnede grundejerforening.

Høje-Taastrup Kommune kan ikke på forhånd afgøre mulige konflikter mellem foreningerne, da det under alle omstændigheder er domstolene, der vil skulle træffe afgørelse i den slags sager.

For at imødegå tvivl og fremtidige konflikter, kan I overveje at skrive ind i vedtægten, hvordan beslutningskompetencen skal være, og samtidig sørge for, at bestemmelsen kun kan ændres ved særligt kvalificeret flertal.

Høje-Taastrup Kommune vil ikke for nuværende stille krav om, at den overordnede grundejerforening tager skøde på de vedligeholdelsespligtige arealer, men i vedtægten skal der stå, at foreningen er pligtig, efter påkrav, at tage skøde på eventuelle fællesarealer m.v. med derpå værende anlæg.

3. Som nævnt på mødet den 29. oktober 2009 varierer tilstanden af de grønne områder, som den overordnede grundejerforening skal drive og vedligeholde.

Da der er pligtigt medlemskab af den overordnede grundejerforening, skal vi spørge om, hvem der definerer niveauet for tilstanden på de grønne områder på det tidspunkt, hvor drift og vedligeholdelse overgår til den overordnede grundejerforening, og hvem der i givet fald har ansvaret for, at tilstanden opnås?

I hvilket omfang er kommunen forpligtet til at godkende Lind & Risørs arbejde, herunder at føre tilsyn med, at de af Byrådet godkendte anlægs- og plejeplaner er overholdt?

Svar: Det er Lind & Risør, som har stået for byggemodningen. Lind & Risør er forpligtiget til at aflevere de grønne arealer i den tilstand, som er i overensstemmelse med det godkendte byggemodningsprojekt. Det er ligeledes Lind & Risør, der er forpligtiget til at vedligeholde arealer efter den godkendte plejeplan.

Byggemodningen og de anlæg, der er indeholdt i projektet, er i princippet et forhold, der skal afklares mellem byggemodner (Lind & Risør) og den enkelte grundejerforening. Høje-Taastrup Kommune har dog kutyme for at være behjælpelig med at få overdraget fællesarealerne til de enkelte grundejerforeninger set i forhold til det godkendte byggemodningsprojekt.

4. Det kort, som kommunen har udarbejdet som grundlag for etableringen af den overordnede grundejerforening er ikke helt korrekt, idet bl.a. dele af stamvejen Lavendelvej er medtaget i den overordnede grundejerforening. Vi ønsker et opdateret kort over området.

Svar: Der er udarbejdet et kort, som viser hvilke arealer, der skal vedligeholdes af den overordnede grundejerforening. Kortet er vedhæftet som Pdf-fil.

5. Der er herudover blevet rejst spørgsmål om proceduren omkring stiftelsen af den overordnede grundejerforening. Det er de enkelte grundejerforeninger m.v., som skal være medlemmer af den overordnede grundejerforening.

Kommunen foreslog på mødet den 29. oktober 2009, at alle grundejere m.v. deltager i stiftelsen. Det virker uoverskueligt, og er det foreneligt med, at det er grundejer- og andelsboligforeningerne m.v., som pligtmæssigt skal være medlemmer? Hvad skal i så fald gælde for Taxhuset? Hvis denne model ikke vælges eller kan vælges, er det da grundejer- og andelsboligforeningernes bestyrelser eller repræsentanter for foreningerne, som skal deltage i stiftelsen, og kræver det mandat gennem en generalforsamling i hver forening?

Svar: Det er grundejerne selv, der bestemmer, hvorledes den stiftende generalforsamling skal foregå. En mulighed er, at alle grundejere og medlemmer af andelsboligforeninger i området deltager på den stiftende generalforsamling, men hvis man finder det mere praktisk, er der ikke noget til hinder for, at det er bestyrelserne i de enkelte grundejerforeninger, der deltager – evt. ved et antal repræsentanter.

Taxhuset er ikke medlem af en underordnet grundejerforening, men skal deltage i den overordnede, hvorfor Taxhuset bliver repræsenteret direkte.

Der kan ikke kræves mandat fra den underordnede grundejerforening til deltagelsen i den overordnede grundejerforening, idet det er et myndighedskrav at den overordnede grundejerforening stiftes.

Det kan dog være hensigtsmæssigt at tilrettelægge proceduren således at medlemmerne har haft lejlighed til at forholde sig til vedtægten inden den overordnede grundejerforening stiftes, f.eks. på en generalforsamling.

Høje-Taastrup Kommune påser ikke, at foreningsretlige regler er overholdt ved stiftelsen. Eventuelle uenigheder medlemmerne imellem vil om nødvendigt kunne afgøres af domstolene.

Med venlig hilsen

Anette Vorm
fuldmægtig, cand. jur.

Jens Bo Svendsen
plan- og byggechef