

Kitt Nielsen

Emne: VS: Svar: Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager om Sager på Storkebakken vedr. terrænregulering m.v. - eDoc sag 2018-0009998

Vedhæftede filer: Grundejeren_38_T1.pdf; 06-Nov-2017, afgørelse fra Statsforvaltningen.pdf; Notat_om_terraenregulering_pa_ejendommen_Storkebakken_25_DOCX.PDF

Fra: Jeanne Ditte Jensen **På vegne af** Anne-Sofie Degn

Sendt: 23. januar 2018 13:06

Til: Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager om Sager på Storkebakken vedr. terrænregulering m.v. - eDoc sag 2018-0009998

Kære Jakob Næsager

Tak for henvendelsen til teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen den 12. januar 2018 om en terrænreguleringssag på Storkebakken. Borgmesteren har bedt mig svare, da sagen hører under mit ansvarsområde i forvaltningen.

Lad mig først erkende, at det har været en langvarig og kompliceret sag, som uenigheder mellem naboerne også har bidraget til at forlænge. Jeg tillader mig at genfremsende et notat om sagen, som opridser baggrunden og forløbet, og som indgik i et svar om sagen, som jeg sendte til dig den 20. februar 2017.

Borgeren klagede i maj 2016 til Statsforvaltningen over, at han ikke var blevet partshørt i sagen om terrænreguleringen hos naboen. Der var lavet en klart ulovlig terrænregulering, som naboen fik påbud om at bringe tilbage til den oprindelige tilstand. Forvaltningen vurderede på den baggrund, at borgeren ikke var part i sagen, da afgørelsen (påbuddet) ikke stillede ham ringere end før. Statsforvaltningen anlagde imidlertid en anden vurdering og hjemviste sagen den 6. november 2017.

I mellemtiden efterlevede naboen i løbet af 2017 forvaltningens påbud, hvorefter sagen blev lukket. Selv om Statsforvaltningen har hjemvist sagen, er der således ikke længere noget ulovligt forhold, som der kan udstedes et nyt påbud om, som borgeren kan få i partshøring.

Forvaltningen kender borgerens synspunkter gennem en lang dialog, møder og tilsyn. Vi har også svaret flere gange på kritikpunkterne nedenfor, som gentages i artiklen i Grundejeren. Jeg er i øvrigt ked af denne artikel, hvor fremstillingen på flere punkter er misvisende og formelt ukorrekt. Et af billederne er også fra før lovliggørelsen af terrænreguleringen. Jeg anerkender, at borgeren ikke er tilfreds med terrænreguleringen hos naboen. Men forholdene er efter forvaltningens vurdering bragt i orden og lovlige.

I hegnssagen har kommunen skrevet til borgeren, at højden på et hegn måles som udgangspunkt fra det sted, hvor hegnet står. Der vil dog altid være tale om en konkret vurdering fra sag til sag, når der er niveauforskel mellem ejendomme. Naboens plankeværk er et hegn opført på egen grund, og det er derfor ikke omfattet af hegnsbestemmelserne for Københavns Kommune, der udelukkende omhandler fælleshegn i skel. Plankeværket er derimod reguleret af de naboretlige regler, som er nogle uskrevne principper, der regulerer forholdet mellem naboer. Der gælder i henhold til retspraksis en naboretlig regel om, at et hegn på egen grund må have en højde, der svarer til den almindelige hegnshøjde på 1.80 m + afstanden til skel. Hvis et hegn på egen grund er placeret 50 cm fra skel, må det således have en højde på 2,30 m.

Selv om borgeren ikke er enig, må jeg derfor fastholde, at der ikke er ulovlige forhold i sagen, som forvaltningen kan gribe ind overfor.

Med venlig hilsen

Anne-Sofie Degn

Vicedirektør

Byens Anvendelse

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Fra: Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)

Sendt: 12. januar 2018 08:09

Til: Borgmesteren TMF

Emne: Fwd: VS: Re: Sager på Storkebakken vedr. terrænregulering m.v.

Kære borgmester

Jeg har fået denne henvendelse fra en borger, og så vidt jeg kan forstå, er forvaltningens afgørelse omgjort af ankeinstansen, men at forvaltningen fortsat ikke har fulgt ankeinstansens afgørelse.

Jeg vil gerne bede om en redegørelse for forløbet og opfølgningen på ankeinstansens afgørelse, tak.

Med venlig hilsen

Jakob Næsager

Gruppeformand og politisk leder, C

Borgerrepræsentant

Borgerrepræsentationen

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Start på videresendt besked:

Fra: "Søren Sørensen"

Til: "Jakob Næsager"

Emne: Vedr.: □ VS: Re: Sager på Storkebakken vedr. terrænregulering m.v. □

Kære Jakob.

Jeg skrev for ca. 1 år siden til jer i Teknik- og Miljøudvalget i en sag vedr. terrænregulering og dårlig behandling fra forvaltningens side og du var den eneste der var så flink at vise interesse for sagen dengang, tak for det!

Jeg fik også standard-svar fra Morten Kabell om at forvaltningen havde svaret mig og kommunen ikke mente at jeg er part i sagen. Min nabo har bygget en støttemur på 1,60 meter tæt på skel og har p.t. hævet terrænet med 1,00 meter, jeg mener at reglen i København er max. 30 cm når det sker i skelbræmmen. Hvordan kommunen hævder at jeg ikke er part i sagen er mig en gåde.

Jeg klagede til Statsforvaltningen i maj 2016 og har afventet deres afgørelse i 18 måneder, da de har lang sagsbehandlingstid. Nu har jeg så fået et grundigt svar fra deres jurist, som giver mig medhold i at jeg er part i sagen og at kommunen skal træffe en ny afgørelse. Jeg har så forespurgt centerchef Steffen Mark Jensen om hvad der efterfølgende sker i sagen, og han har svaret mig at der intet sker fordi kommunen har lukket sagen???

Hvorfor skulle jeg så klage til ankeinstansen Statsforvaltningen og vente i 18 måneder og så ende med at få medhold i min klage - hvorefter Københavns kommune så blot siger at man har lukket sagen. Det forstår jeg simpelthen ikke. Jeg har desuden kontaktet Statsforvaltningen igen for at høre, om man ikke kan foretage sig noget overfor kommunen - Statsforvaltningen har jo besluttet at Københavns kommune SKAL træffe en ny afgørelse - men Statsforvaltningen siger blot at man har afsluttet sagsbehandlingen. Ved du om Statsforvaltningen har en direktion e.l. som man kan undersøge ved, om det virkelig kan passe, at Statsforvaltningen ikke har nogen sanktionsmuligheder over for kommunerne, hvis de blot ignorerer Statsforvaltningens afgørelser?

Jeg må indrømme jeg føler mig til grin som borger. Kan du gøre noget for at tage sagen op i Borgerrepræsentationen?

Sagen er principiel - hvis min nabos terrænregulering på 1,00 meter med støttemur kendes lovlig af Københavns kommune, så har man sat 30 cm's reglen om terrænregulering ud af kraft, dvs. kommende bygherrer kan med udgangspunkt i min sag hæve terrænet med op til 1 meter i Københavns kommune.

Se også vedlagte artikel i grundejeren.dk's medlemsblad, side 10-12. Jeg har også vedlagt afgørelsen fra Statsforvaltningen der giver mig medhold.

Med venlig hilsen

Søren Sørensen

Den man 24/4/17 skrev Jakob Næsager :

Emne: Re: VS: Re: Sager på Storkebakken vedr. terrænregulering m.v.

Til: "Søren Sørensen"

Dato: mandag 24. april 2017 07.02

Redegørelsen kommer på kl.dk, når dagsordenen laves en uge før mødet.

Med venlig hilsen

Jakob Næsager

Gruppeformand og politisk leder,

C

Borgerrepræsentant

Borgerrepræsentationen

Tlf.: 23

48 80 12

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen

Den 24. apr. 2017 kl. 07.25 skrev Søren Sørensen:

OK, den redegørelse må I også gerne sende til mig så jeg kan vurdere den inden mødet.

Nu er problemet her ikke dobbelthuse - naboens hus er et standard enkelthus (typehus). Problemet er mere, kan man som nybygger tillade sig at terrænregulere helt vildt uden tanke på naboer/genboer, og når der så klages, så rykker kommunene gudhjælpemig ud hos klageren (mig) og finkæmmer min grund for mikroskopiske ulovligheder som kommunen har opfundet til lejligheden.

Og overordnet, gennem 4½ år har jeg ikke kunnet få præcise svar fra forvaltningen, det serviceniveau synes jeg ikke er i orden.

Mvh.

Søren Sørensen

Den man 24/4/17 skrev Jakob Næsager:

Emne: Re: VS: Re: Sager på Storkebakken vedr.
terrænregulering m.v.

Til: "Søren Sørensen"

Dato: mandag 24. april 2017 06.26

Vi skal drøfte dobbelthuse i udvalget i maj.
Som nævnt skal forvaltningen forinden lave en redegørelse.

Med venlig hilsen

Jakob Næsager

Gruppenformand og politisk leder, C

Borgerrepræsentant

Borgerrepræsentationen

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Den 23. apr. 2017 kl. 23.36 skrev Søren Sørensen

Hej Jakob,

har I haft debatten i Udvalget og får jeg et svar fra forvaltningen efterfølgende?

Der er fortsat mange forhold der er ubesvarede igennem 4½ år nu. F.eks. hvorfor tillader forvaltningen terrænregulering på 120 cm hos min nabo ifm. nybyggeri når forvaltningen tilsvarende rykkede ud på min grund og lavede meget specifikke opmålinger og snittegninger hos mig og fortalte at jeg max. måtte regulere med 30 cm og hvis jeg havde reguleret med 32 cm var det et problem.

Og hvorfor lavede forvaltningen opsøgende arbejde hos mig (snittegning) når de omvendt nægter at lave samme snittegning hos naboen - det virker som om at forvaltningen skal have fejlet noget ind under gulvtæppet **man** lukker øjnene for nabovens kæmpe terrænregulering simpelthen. Jeg skal bruge en forklaring på den forskelsbehandling.

I alt er der 46 punkter som jeg samlede i det dokument jeg sendte senest, men det her er det væsentlige.

Så hvis du kan give mig en dato for hvornår jeg får endeligt svar (efter 4½ år ...) eller henvise til en person der kan, så vil jeg blive meget taknemmelig.

Mvh.

Søren Sørensen

--- Den ons 5/4/17 skrev Jakob Næsager

Fra: Jakob Næsager

Emne: Re: Sager på Storkebakken vedr. terrænregulering m.v.

Til: "Søren Sørensen"

Dato: onsdag 5. april 2017

16.43

Tak.

Med venlig hilsen

Jakob Næsager
Guppeformand og

politisk leder, C
Borgerrepræsentant
Borgerrepræsentationen

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Den 5. apr. 2017 kl. 15.10

skrev Søren Sørensen

Kære Birgitte Søgaard og

Steffen Mark Jensen.

Tak fordi at I anerkender at

forvaltningen har foretaget forskelsbehandling i de to sager på Storkebakken da I på vores grund udarbejdede en snittegning for at prøve at dokumentere ulovlig terrænregulering, men hvor I på nabogrunden "ikke kan påtage jer at udarbejde samme snittegning".

Så mangler jeg bare at modtage et fornuftigt svar på mit gentagne spørgsmål om HVORFOR denne forskelsbehandling er foretaget.

I har konstateret ved inspektion at naboen ikke er i stand til at klippe fælleshækken fra deres side pga.

nyopført plankeværk. Det kan derfor konkluderes at plankeværket er ulovligt opsat da naboen har vedligeholdelsespligt af fælleshækken. HVORDAN ønsker I at lovliggøre dette forhold?

Kære Jakob Næsager og cc resten af politikerne i Teknik- og Miljøudvalget.

tak fordi du vil tage denne principielle sag op i udvalget, jeg hører gerne om jeres konklusion efter drøftelsen.

Jeg har vedlagt endnu en gennemgang af sagsforløbet samt en liste med hele 46 (seksogfyrre!) punkter (filnavn

05-Apr-2017, forløbet på Storkebakken) hvor jeg mener at forvaltningen har foretaget forskelsbehandling, har udvist kritisabel adfærd, har haft mangler i sagsbehandlingen eller ikke har fulgt gældende regler og lovgivning.

I sig selv synes jeg det er bekymrende, at en forholdsvis simpel sag om en nabos ulovlige terrænregulering ifm. nybyggeri kan føre til en liste med 46 kritikpunkter. Listen giver et godt indtryk af hvordan forvaltningen arbejder i det daglige hvis det er noget I som politikere er interesserede i.

Forvaltningen vil formentlig blot besvare listen med at jeg tidligere har fået svar på spørgsmålene men det har jeg ikke i tilfredsstillende omfang så derfor fremsender jeg listen med kritikpunkterne som I kan bruge som oplæg for jeres drøftelse i udvalget.

Jeg ser frem til at høre fra jer politikere efter I har haft sagen til drøftelse i udvalget.

Med venlig hilsen
Søren Sørensen

Den man 20/3/17 skrev Birgitte Søgaard :

Emne: Storkebakken 25

Til: "Søren Sørensen

Dato: mandag 20. marts 2017 15.06

Kære Søren Sørensen

Tak for din mail fra den 24. februar 2017.

Vi skal indledningsvis oplyse, at din mail fra den 15. februar 2017 blev modtaget i forvaltningen umiddelbart efter, at du sendte den.

Den pågældende mail giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, da vi er af den opfattelse, at de spørgsmål, du stiller i mailen, er blevet besvaret tidligere. Det er i øvrigt ikke vores indtryk, at mails, der fremsendes til forvaltningen, ikke når frem.

Med hensyn det anførte vedrørende Bjarne Glashoffs mail fra den 23. februar 2017 skal vi henvise til, at uenigheden drejer sig om, hvor meget der er blevet afgravet på naboejendommen. Vi kan oplyse, at vi har modtaget fotos, der viser ejeren af naboejendommen stående i udgravningen.

Han er efter det oplyste 1,75 m høj og når på det dybeste sted ikke til den øverste kant på udgravningen, der således er væsentligt dybere end 1,20 m.

Forvaltningen har på baggrund af eftersynet den 16. februar 2017 vurderet, at den tidligere fremsendte længdeprofil vedrørende ejendommen Storkebakken 25 ikke er fyldestgørende. Vi har derfor bedt om, at der fremsendes et nyt tværsnit og en længdeprofil, dvs. en profil 70 cm inden for skellet på den indvendige side af muren i fuld længde. Det må fastholdes, at forvaltningen ikke kan påtage sig at udarbejde dette materiale.

Hvis du har yderligere spørgsmål, bedes du kontakte Bjarne Glashoff eller Laila Madsen.

Med venlig hilsen

Birgitte Søgaard

Jurist

Byggesagsdokumentation

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

på Storkebakken.docx>

Steffen Mark Jensen.docx>

sendt 14-dec-2016.pdf>

og Rasmus Bo Jensen

20-feb-2017.docx>



Notat om terrænregulering på ejendommen Storkebakken 25

Der er på ejendommen Storkebakken 25 foretaget en terrænregulering på den del af ejendommen, der vender mod ejendommen Mosebakken 16, samt klagers ejendom, Storkebakken 27. Både Storkebakken 25 og 27 ligger i et område, der er præget af et kuperet terræn. Flere af boligerne i området har ligget der i årevis, mens boligen på Storkebakken 25 blev opført i 2013.

Klager har anmeldt terrænreguleringen på Storkebakken 25 til forvaltningen, og da terrænreguleringen var foretaget uden tilladelse, blev der oprettet en lovliggørelsessag.

Sagens kerne

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer ikke, at der er noget principielt i sagen, og at alle forhold, som forvaltningen regulerer, er i orden.

Klager er dog ikke enig i forvaltningens vurdering af lovliggørelse af terrænreguleringen, ligesom klager ikke er enig i forvaltningens vurdering af, at den terrænregulering, der er sket bag støttemuren, ikke er et forhold, som berører klager i en sådan grad, at denne betragtes som part i lovliggørelsessagen på Storkebakken 25.

Forvaltningen har i sagsbehandlingen lagt vægt på, at der ikke er terrænreguleret foran støttemuren mod klager, og at terrænreguleringen således ikke umiddelbart er synlig fra Storkebakken 27, samt at klager ikke i øvrigt har oplyst om åbenbare gener forbundet med terrænreguleringen.

Klager har påklaget forvaltningens afgørelse om partsstatus til Statsforvaltningen, der endnu ikke har truffet afgørelse i sagen.

Sagen har haft et meget langt forløb, hvilket skyldes, at der løbende er fremkommet nye oplysninger fra både klager og ejerne af ejendommen Storkebakken 25.

Der har været en meget omfattende korrespondance i sagen, ligesom der har været afholdt møde mellem klager og forvaltningen i sommeren 2016. Der er foretaget et afsluttende eftersyn den 16. februar 2017, hvor klager fik mulighed for at få svar på spørgsmål, som ikke måtte være besvaret tidligere. På baggrund af dette tilsyn vil forvaltningen bede om yderligere oplysninger, for at sagen kan afsluttes.

Sagens forløb i detaljer

Der er mod det nordlige skel mod Storkebakken 27 etableret en støttemur 0,52-0,58 meter inde på egen grund. Støttemuren er en

13-02-2017

Sagsnr.

2017-0085743

Dokumentnr.

2017-0085743-3

Sagsbehandler

Birgitte Søgaard

Center for Byggeri

Njalsgade 15
Postboks 416
2300 København S

Telefon
2044 7230

E-mail
birsog@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

konstruktion på mellem 1,4 og 1,6 meter i højden placeret i baghaven, hvor særligt den sidste del af baghaven skråner stærkt nedad. Støttemuren er ikke omfattet af kravet om anmeldelse eller byggetilladelse og forudsætter heller ikke dispensation fra byggelovgivningen, da støttemure og lignende konstruktioner kan opføres i skelbræmmen uden dispensation.

Terrænreguleringen på Storkebakken 25 er sket bag støttemuren og er ikke synlig for klager. Der er hovedsageligt terrænreguleret fra indersiden af støttemuren til 2,5m fra skel. Der er sket en mindre terrænregulering længere inde på grunden, men den har ikke et sådant omfang, at det er muligt at påtale den i medfør af byggelovgivningen.

Støttemur og plankeværk på Storkebakken 25 betragtes ikke som en bygningsdel. Det betyder, at bygningsreglementets bestemmelser om maksimalhøjde ikke finder anvendelse. Støttemur og plankeværk betragtes som hegn på egen grund, som forvaltningen ikke har kompetence til at påtale, da det er et forhold af privatretlig karakter, som må løses parterne imellem – i sidste ende ved en civil retssag ved domstolene.

Forvaltningen har pålagt ejerne af Storkebakken 25 at lovliggøre den terrænregulering, der er foretaget fra støttemuren til 2,5 m fra skel. Det er ved eftersyn konstateret, at der er foretaget afgravning af jord, og at terrænet nu er ført tilbage til et niveau, som forvaltningen kan godkende.

Forvaltningen foretog et nyt eftersyn på stedet den 16. februar 2017. På den baggrund vil forvaltningen bede ejeren af Storkebakken 25 om et supplerende tværsnit og en længdeprofil, da muren som oplyst ikke er vandret. Dvs. en profil 70 cm inden for skellet – indvendig side af muren i fuld længde. Den profil, som forvaltningen tidligere har modtaget, er derfor ikke tilstrækkelig fyldestgørende.

De nye oplysninger er nødvendige for at kunne lukke sagen på Storkebakken.

Afgørelse, sagsnummer 2016 - 39934

Dette brev er inddelt i fire punkter:

1. Afgørelse
2. Begrundelse
3. Klagevejledning
4. Love og regler

1. Afgørelse

Vi hjemviser kommunens afgørelse.

Det betyder, at kommunen skal behandle sagen på ny og træffe en ny afgørelse.

2. Begrundelse for afgørelsen

Vi vurderer, at det på det foreliggende grundlag ikke kan udelukkes, at du er part i sagen, fordi det ikke kan udelukkes at du har en væsentlig og individuel retlig interesse i sagens udfald.

Vi har herved lagt vægt på, at du anfører, at naboens terrænregulering medfører indbliksgener og mulige afvandingsproblemer på din grund, og at du har bedt kommunen om at træffe afgørelse efter byggelovens § 13.

Vi har ligeledes lagt vægt på, at byggeloven i § 13 indeholder en regel om terrænregulering, og at denne regel varetager hensynet til omliggende grunde. Endeligt har vi lagt vægt på, at det fremgår af kommunens afslag på retlig lovliggørelse af 14. november 2014, at kommunen har foretaget en helhedsvurdering af støttemuren og terrænreguleringen, og at kommunen i den forbindelse er vurderet, at støttemur og terrænregulering er til gene for dig.

Da udsyn og æstetiske gener ikke er hensyn, der varetages af byggeloven, har vi ikke tillagt disse klagepunkter vægt ved afgørelsen. Ligeledes omfatter byggeloven ikke hensyn til hegn, da dette henhører under hegnsløven og hegnssynets kompetence, og vi har derfor ikke lagt vægt på bemærkninger om, at muren og stakit er til hinder for vedligeholdelse af hækken.

Hvad har været afgørende for resultatet

Det følger af byggelovens § 23, stk. 1, at kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af byggeloven, kan påklages til Statsforvaltningen, for så vidt angår retlige spørgsmål. Ifølge lovens § 23, stk. 3, kan kommunalbestyrelsens afgørelser påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.

Det betyder, at Statsforvaltningen alene kan tage stilling til spørgsmål, der er reguleret i byggelovgivningen, og at vi alene behandler klager over en kommunes afgørelse, i det omfang den der klager, kan anses for at være klageberettiget.

Statsforvaltningen har, jf. ovenfor, alene kompetence til at behandle klager over kommunens afgørelser. Vi kan således ikke behandle klager over, at du mener at kommunens sagsbehandling er kritisabel. Det fremgår af sagens akter, at du dels har rettet henvendelse til politikerne i kommunen, dels er blevet vejledt om at du kan klage til tilsynet under Ankestyrelsen.

Statsforvaltningen foretager derfor ikke yderligere i anledning af dine klagepunkter, der vedrører sagsbehandling.

Du klager over at Københavns Kommune har truffet afgørelse om, at du ikke er part i en lovliggørelsessag på naboejendommen, Storkebakken 25.

Af kommunens afgørelse fremgår det, at kommunen har lagt vægt på, at

”De forhold, som du har rejst overfor Center for Bygninger, drejer sig om terrænforhold og plankeværk, idet der ikke er bygningsmæssige forhold til gene for dig.

Plankeværk og støttemur er ikke placeret i skel, men indenfor naboens egen matrikel. Det er muligt at oprette en hegnssag ved at rette henvendelse til vores hovedpostkasse bygninger@tmf.kk.dk.

Terrænændringer er aktuelt ved at blive lovliggjort, og det sidste udestående kan accepteres som kommunen lagde til grund for den afgørelse, som vi har truffet i din lovliggørelsessag. Det vil sige på niveauplanets usikkerhed, da højdekurverne efter praksis kan tillades flytte +/- 40 cm. Sagen kan altså afsluttes med begrundelse om, at den resterende terrænændring falder under bagatelgrænsen”.

Du oplyser i din klage, og i dine supplerende bemærkninger til sagen, at du har klaget til kommunen over, at naboens terrænregulering er i strid med § 13 stk. 1, og at du siden 2012 har forsøgt at få kommunen til at vurdere forholdene og træffe afgørelse. Du klager over, at kommunen vurderer, at I ikke har partsstatus når naboen terrænregulerer med op til 2 meter i skelbræmmen og 50cm fra skel opfører en op til 1,6m høj støttemur.

Du har d. 18. september 2016 indsendt bemærkninger til kommunens udtalelse til sagen.

Det fremgår heraf, at I oplever at I er væsentligt og individuelt berørt af sagen, blandt andet fordi naboen ikke længere kan vedligeholde hækken, at det er en betingelse i byggetilladelsen til byggeriet på nr. 25, at der er enighed om fælleshegnet, at kommunen har en regel om max 30cm påfyld i skelbræmmen, at I kigger på en betonmur og plankeværk i stedet for en grim betonmur, og at naboen kan kigge direkte ind i jeres have, ligesom terrænreguleringen kan give problemer med afvanding.

Du oplyser, I er ikke enige i kommunens vurdering af, at reguleringen ikke er synlig for jer. Du henviser til, at naboen har klaget over terrænregulering på jeres grund, og at kommunens sagsbehandling og afgørelse er udtryk for forskelsbehandling, da den ikke er i overensstemmelse med kommunens sagsbehandling og afgørelse i jeres sag.

Det fremgår af sagen, at Kommunen d. 14. november 2014 truffet afgørelse om afslag på retlig lovliggørelse af støttemur og terrænregulering.

Af afslaget fremgår, at kommunen har foretaget en helhedsvurdering af støttemuren og terrænreguleringen på nabogrunden. Kommunen har herved anført, at støttemur og terrænregulering er opsat nærmere skel end 2,5m og dermed ikke er indenfor byggeretten i BR10 kap 2.2.3 stk. 2.

Afslaget er begrundet i, at den viste placering nærmere skel end 2,5 m og højde på mere end **30cm** vurderes at ville give anledning til problemer med at holde regnvand på egen grund, vil medføre indbliksgener og vurderes ikke at være sædvanligt for området.

Det fremgår, at forholdene inden 2 måneder skal føres tilbage til det sidst godkendte.

Afslutningsvis fremgår, at der kan forventes tilladelse til en støttemur ved terrænregulering med en minimumsafstand til naboskel på 2,5 m og at der indenfor skelbræmmen maksimalt må terrænreguleres med 30 cm fra naturligt terræn, under hensyntagen til at afvanding skal ske på egen grund.

Af de modtagne sagsakter fremgår bl.a. at kommunen d. 28. juli 2016 har skrevet til ejer af nr. 25: "Center fra Bygninger har fra ejerne af ejendommen Storkebakken 27 modtaget en klage over, at der på jeres ejendom er opført en støttemur og hegn ca. 50 cm fra skellet.

Vi har orienteret jeres naboer om, at støttemuren kan opføres uden anmeldelse eller byggetilladelse, og at den heller ikke forudsætter dispensation fra byggelovgivningen.

Vi har endvidere meddelt jeres naboer, at supplerende hegn på egen grund ikke er omfattet af hegnsbestemmelserne for Københavns Kommune, og at det derfor heller ikke kræver hegnsmyndighedernes tilladelse at opsætte sådanne hegn.

Hegn på egen grund reguleres udelukkende af naborettens almindelige (uskrevne) regler, og kommunen har derfor ikke kompetence til at gå ind i sådan en sag.

Vi skal imidlertid for god ordens skyld oplyse, at hækken i skel har karakter af fælleshegn, og I har derfor fortsat pligt til at deltage i vedligeholdelse af hækken.

Opførelsen af hegnet vil formentligt medføre, at der ikke vil være vækst på jeres side af hækken, men I har fortsat pligt til at klippe halvdelen af hækkens top mindst en gang om året".

Det fremgår således, at kommunen har ændret vurdering af støttemuren siden kommunens afgørelse af 14. november 2014, hvor kommunen meddelte afslag på retlig lovliggørelse. De nærmere omstændigheder herom er ikke oplyst for Statsforvaltningen.

I udtalelsen af 5. september 2016 oplyser kommunen følgende:

" Klager har anmeldt ulovlige forhold på Storkebakken 25, hvorfor en lovliggørelsessag er oprettet.

I den konkrete sag på Storkebakken 25 er der i baghaven mod det nordlige skel mod Storkebakken 27 etableret en støttemur 0,52-0,58 meter inde på egen grund. Terrænet på grunden er meget kuperet, og murens funktion er at støtte.

Støttemuren er en konstruktion på mellem 1,4 og 1,6 meter i højden placeret i baghaven, hvor særligt den sidste del af baghaven skråner stærkt nedad. Støttemuren er ikke omfattet af kravet om anmeldelse eller byggetilladelse, jf. bygningsreglementets kapitel 1.6, og forudsætter heller ikke dispensation fra byggelovgivningen, idet støttemure og lignende konstruktioner kan opføres i skelbræmmen uden dispensation.

Terrænreguleringen på Storkebakken 25 er sket bag støttemuren og er ikke åbenbart synlig for klager. Der er terrænreguleret fra inderside mur til 2,5m fra skel, hvor der er givet afslag på bibeholdelse. Det, der kaldes skelbræmmen, er det areal, der er fra skel og 2,5 m ind på grunden.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der ikke er terrænreguleret foran støttemuren mod naboer. Se bilag b.

Den terrænregulering, der er sket bag støttemuren, er ikke et forhold, som efter kommunens opfattelse berører klager i en sådan grad, at denne efter kommunens opfattelse er berørt væsentligt og individuelt og kan derfor ikke betragtes som part i lovliggørelsessagen på Storke-bakken 25.

Kommunen har i sagsbehandlingen lagt vægt på, at terrænreguleringen ikke er umiddelbart synlig for Storkebakken 27, og at klager ikke i øvrigt har oplyst om åbenbare gener forbundet med terrænreguleringen. Støttemur og plankeværk på Storkebakken 25 betragtes ikke som en bygningsdel. Det betyder, at bygningsreglementets bestemmelser om maksimalhøjde ikke finder anvendelse. Det indebærer, at mur og plankeværk betragtes som hegn på egen grund. Hertil bemærkes, at højden er 1,80 m i skel og stiger med samme værdi som afstand til skel.

På samme måde som i lovliggørelsessagen på Storkebakken 27, hvor der ligeledes i baghaven er sket terrænregulering, er ingen naboer blevet anset som parter. Lovliggørelsessagen på klagers ejendom, Storkebakken 27, blev afsluttet uden parts høring af naboer.

Kommunen kan fastlægge koten, når det ikke i øvrigt af sagen fremgår, hvad der betragtes som oprindeligt niveau. I sagen foreligger der ingen opmåling af ejendommen før byggesagen.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at kommunen ikke har til sinds at foretage retlig lovliggørelse af terrænforholdene på Storke bakken 25. Den terrænregulering, som er blevet foretaget på Storke-bakken 25, skal lovliggøres fysisk ved afgravning af jord. Der har været en fortløbende dialog med ejeren af Storkebakken 25 om fjernelse af jord med henblik på at opnå lovliggørelse af den ulovlige terrænregulering.

Kommunen bemærker, at lovliggørelsessagen på Storkebakken 25 fortsat mangler sin afslutning. Tidsforløbet, som klager også kommenterer på, har været langvarigt, fordi der løbende er fremkommet nye oplysninger fra både klager og naboen på Storkebakken 25. Kommunen har været nødt til at undersøge nærmere, hver gang en oplysning blev fremlagt. Lovliggørelsessagen på klagers ejendom er blevet afsluttet tidligere i år, mens afslutningen af lovliggørelsessagen på Storkebakken 25 er nært forestående, idet der er blevet fremsendt parts høring samt påbud om lovliggørelse af terrænforholdene (bilag c og d)."

Kommunen har d. 8. november 2016 sendt supplerende bemærkninger til sagen. Særligt om partsstatus er anført:

" Vi fastholder, at klager, der bor i nr. 27, ikke har partsstatus i naboens lovliggørelsessag om terrænregulering. Vi har i afgørelsen lagt vægt på, at terrænreguleringen ikke er synlig for klager, da det er sket bag naboens støttemur, der er opført ½ meter inde på naboens egen grund.

Vi skal henvise til, at støttemuren ikke kræver tilladelse og heller ikke skal anmeldes, idet støttemure og lignende konstruktioner kan opføres i skelbræmmen uden dispensation fra bygningsreglementet. Støttemuren er som tidligere oplyst opført ½ meter inde på naboens egen grund og har en højde på mellem 1,4 og 1,6 meter.

Vi har på vores besigtigelser vurderet, at naboen i nr. 25 fortsat kan foretage vedligeholdelse af den fælles hæk. Der henvises til, at støttemuren er opført ½ meter inde på egen grund og til, at naboen har mulighed for at læne sig over støttemuren med henblik på at vedligeholde hække"

Ved supplerende udtalelse af 15. februar 2017, har kommunen oplyst

” Søren Sørensen er ikke vurderet til at være part i lovliggørelsessagen på Storkebakken 25, selvom han er nabo til ejendommen.

Forvaltningen har i sagsbehandlingen lagt vægt på, at der ikke er terrænreguleret foran støttemuren mod klager, og at terrænreguleringen således ikke umiddelbart er synlig fra Storkebakken 27, samt at klager ikke i øvrigt har oplyst om åbenbare gener forbundet med terrænreguleringen.

Da klager ikke er part i lovliggørelsessagen har han ikke krav på hverken en begrundelse eller en klagevejledning i forbindelse med afslutningen af lovliggørelsessagen på naboejendommen.”

Det fremgår af sagens akter, at kommunen d. 5. september 2016 har udsendt påbud om lovliggørelse af terrænregulering i skelbræmmen, jf. byggelovens § 17, med henvisning til § 16, jf. § 2. Der er derfor truffet en afgørelse med hjemmel i byggeloven, og vi behandler i medfør af byggelovens § 23 stk.1, din klage over, at kommunen ikke i den forbindelse har betragtet dig som part i sagen.

A. Partsstatus i byggesager

Ifølge de forvaltningsretlige principper skal en borger for at opnå partsstatus have en væsentlig og individuel retlig interesse i sagen. En nabo er ikke automatisk part i en byggesag. Det er en betingelse for at blive betegnet som part i sagen, at interessen i sagen er væsentlig, og det betyder, at afgørelsen skal berøre naboen og dennes situation med en vis intensitet og styrke. Om naboer til et byggeri vil have partsstatus vil således altid bero på en konkret vurdering i forhold til det konkrete byggeri, der opføres.

I en udtalelse af 23. august 2007, der handlede om en byggetilladelse til opførelse af hotellejligheder umiddelbart foran naboens feriebolig, hvor Folketingets Ombudsmand tog stilling til spørgsmålet om klageberettigelse, fremgår blandt andet følgende om partsbegrebet:

”Afgrænsningen af kredsen af klageberettigede er sammenfaldende med den almindelige forståelse af hvem der kan anses for part i en afgørelsessag. Forvaltningsloven indeholder ikke nogen definition af hvem der skal anses for part i en sag hvor der er eller vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed. I forarbejderne til forvaltningsloven (Folketingstidende 1985-86, tillæg A, sp. 133-134) er bl.a. anført følgende:

’Lovforslagets partsbegreb omfatter for det første ansøgere, dvs. personer, der til en forvaltningsmyndighed har indgivet ansøgning om en ydelse, tilladelse eller lignende. Endvidere omfatter partsbegrebet klagere, dvs. personer, der som klageberettigede har indgivet klage til en rekursinstans i en dem vedkommende sag. Også personer, til hvem et forbud eller påbud rettes eller vil blive rettet, vil have stilling som part i den pågældende sag. Partsbegrebet omfatter således typisk den eller dem, til hvem den afgørelse, der træffes, vil blive stilet, men også andre fysiske eller juridiske personer kan have stilling som part i sagen. På nogle områder vil f.eks. også kommuner og andre offentlige myndigheder kunne have partsstatus.

I de særlige tilfælde, hvor der kan opstå tvivl, må der navnlig lægges vægt på, hvor væsentlig den pågældendes interesse i sagen er, og hvor nært denne interesse er knyttet til sagens udfald.'

Partsbegrebet er nærmere omtalt i John Vogter, Forvaltningsloven med kommentarer, 3. udgave (2001), s. 135 ff, s. 271 ff og s. 386 ff, Hans Gammeltoft-Hansen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 61 ff, og Carl Aage Nørgaard, Jens Garde og Karsten Revsbech, Forvaltningsret, Sagsbehandling, 5. udgave (2001), s. 171 ff.

Som det fremgår af forvaltningslovens forarbejder og af den nævnte litteratur – og af den praksis der heri er henvist til – er kerneområdet for partsbegrebet afgørelsens adressat; men også andre kan efter omstændighederne have partsstatus. I tvivlstilfælde må der lægges vægt på hvor væsentlig den pågældendes interesse i sagen er, og hvor nært denne interesse er knyttet til sagens udfald.

I sager om byggetilladelse vil en nabo ikke uden videre være part, men hvis byggeriet vil udsætte naboen for konkrete, væsentlige gener – f.eks. et betydeligt lystab – og måske ligefrem forudsætter en dispensation, må den pågældende anses for part, jf. Hans Gammeltoft-Hansen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 69.

Jeg kan eksempelvis nævne den sag som er gengivet i Folketingets Ombudsmands beretning for 1998, s. 125 ff. Sagen drejede sig om opstilling af en antennemast, og da kommunens dispensation fra de dagældende regler i byggeloven muliggjorde en meget betydelig overskridelse af det såkaldte vandrette højdegrænseplan, måtte en nabos interesser i sagen anses for så væsentlige at han måtte anses for part i sagen.

En anden sag som er gengivet i Folketingets Ombudsmands beretning for 1999, s. 553 ff, drejede sig om en kommunes dispensation til isætning af et ovenlysvindue i en ejendom. Nogle genboer klagede over indbliksgener, men generne måtte anses for at have så begrænset betydning at de pågældende ikke kunne anses for parter i sagen.”

Det er således en betingelse for at blive betegnet som part i en sag, at interessen i sagen er væsentlig. Det betyder, at afgørelsen skal berøre dig og din situation med en vis intensitet og styrke, for eksempel i form af væsentlige indbliksgener eller skyggegener på din ejendom.

Kommunen har konkret truffet afgørelse om, at du ikke anses for at være part, og i kommunens afgørelse er indgået de hensyn, som kommunen har beskrevet i sin afgørelse og udtalelse, der er citeret ovenfor.

Statsforvaltningen tiltræder, at en nabo ikke automatisk er part i en byggesag, heller ikke, hvor det er naboens henvendelse til kommunen, som ligger til grund for sagen. Det kræver, at man har en væsentlig og individuel interesse i sagen. Det er eksempelvis ikke tilstrækkeligt for at blive anset som part i en sag, at man har en mere principiel interesse i reglernes overholdelse, ligesom det ikke medfører partsstatus, at man selv tidligere har modtaget en afgørelse i en lignende sag.

Statsforvaltningen kan ikke tiltræde kommunens afgørelse om at du ikke er part i lovliggørelsessagen vedrørende Storkebakken 25.

Vi har herved lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at du har klaget til kommunen over at der er foretaget terrænregulering på nabogrunden. Vi har ligeledes lagt vægt på, at byggelovens § 13 i relation til terrænreguleringer, varetager hensynet til omboende.

Vi har herved lagt vægt på, at du oplyser at have indbliksgener fra terrænreguleringen. Vi har ligeledes lagt vægt på, at det fremgår af kommunen i sin afgørelse af 14. november 2014 i sin helhedsvurdering af støttemuren og terrænreguleringen har anført at der er indbliksgener og mulige afvandingsproblemer i forhold til din grund, og at kommunen ved den afgørelse har meddelt afslag på retlig lovliggørelse af havemuren og terrænregulering.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen efterfølgende har ændret sin vurdering vedrørende støttemuren, sådan at denne vurderes umiddelbart tilladt.

Statsforvaltningen finder således på baggrund af oplysningerne om terrænreguleringen ikke at kunne udelukke, at I bliver berørt af terrænreguleringen i form af indblik. Vi kan således ikke udelukke, at I berøres væsentligt og individuelt af sagen.

B. Partshøring

Reglerne om partshøring af en sags parter er reguleret i forvaltningsloven. Efter forvaltningslovens § 19 skal der ske partshøring af de personer, som har partsstatus.

Det følger således af forvaltningslovens § 19, stk. 1, at hvis en part ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Det fremgår af sagens oplysninger, at kommunen har ændret vurdering af, om støttemuren kræver byggetilladelse. Ved afgørelse af 14. november 2014 har kommunen således krævet støttemuren retlig lovliggjort, mens støttemuren efterfølgende vurderes umiddelbart tilladt.

Vi vurderer, at denne afgørelse er til ugunst for dig, og at du derfor skulle have været hørt i sagen, jf. forvaltningslovens § 19.

Oversendelse

Da det fremgår af sagen, at du klager over, at den foretagne terrænregulering medfører indblik og mulige afvandingsproblemer på din grund, og at du ønsker at kommunen træffer afgørelse efter byggelovens § 13, oversender vi denne del af klagen til behandling hos kommunen.

Det kan oplyses, at vi på forespørgsel har fået oplyst, at der ikke i sagen er truffet afgørelse i medfør af byggelovens § 13.

Kommunens udtalelse

Kommunen har sendt udtalelse af 5. september 2016, 8. november 2016 og 15. februar 2017. Du har fået kopi heraf.

Hvem har fået kopi af dette brev

Vi har sendt en kopi af dette brev til kommunen og ejeren af ejendommen.



Trine Brønsgaard

3. Klagevejledning

Statsforvaltningens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 2.

Hvis du ønsker Statsforvaltningens afgørelse indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25 anlægges inden 6 måneder fra du har modtaget dette brev.

4. Love og regler

Anvendte retsregler m.v.

Her er de retsregler, som vi har truffet afgørelsen efter. Retsreglernes fulde ordlyd finder du på www.retsinformation.dk.

Byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016

§ 23. Kommunalbestyrelsens afgørelser truffet i henhold til denne lov eller regler fastsat i medfør heraf kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til statsforvaltningen, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 C, stk. 4, § 18 A, stk. 4, og § 25 D, stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan i øvrigt ikke påklages til anden administrativ myndighed. Statsforvaltningens afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald. Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf er tillige berettiget til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende handicapforhold.

Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser om, at påklage ikke kan ske i sager vedrørende bestemmelser af underordnet eller mindre indgribende betydning.

§ 25. Søgsmål til prøvelse af beslutninger, der er truffet af administrationen i henhold til denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, skal anlægges inden 6 måneder efter den dag, beslutningen er meddelt den pågældende.

Stk. 2. Overtrædelse af § 6 D, stk. 2, og de i medfør af § 8, stk. 1, nr. 2-4, og stk. 2 og 3, og § 9 fastsatte regler kan gøres gældende i et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder dog ikke søgsmål om lovliggørelse, når dispensationen er meddelt efter reglerne i § 22.

Forvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014

§ 19, stk. 1. Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.



Forskelsbehandling og gangstermetoder

side 10

**Kommunalbestyrelsesmedlemmers
erstatningsansvar**

side 6

**Slut med
dobbelthuse
i København**

side 4

**Ny naboretlig dom
– tålegrænsens relativitet**

side 8

**Status for HOFORs
projekttilbud om
klimatilpasning**

side 7

**Den Københavnske
Fællesforenings historie**

side 14



Grundejeren.dk har valgt os som bank

– skal din forening gøre det samme?

Det er ikke uden grund, at **grundejeren.dk** har valgt at indgå et samarbejde med Arbejdernes Landsbank. Vi har stor ekspertise i de forhold, der vedrører foreninger, og vi har en lang erfaring med at rådgive foreninger om deres økonomi.

Faktisk mener vi, at vi er en af Danmarks bedste banker for foreninger.

Derfor har vi også lagt vores rådgivning ind i faste rammer, så vi er sikre på, at du og din forening får de mest optimale forhold – vi kalder rammerne AL-ForeningsService.

En del af AL-ForeningsService er et møde mellem dig, resten af bestyrelsen og os. Vi kalder det for en Samarbejdsamtale, hvor vi sammen tjekker, om vores samarbejde har den ønskede udformning, eller om der er noget, vi skal gøre anderledes.

Kontakt os hvis du vil vide mere om Arbejdernes Landsbank og AL-ForeningsService.



Niels Lundorff
andelsboligrådgiver
Tlf. 38 48 34 46



Arbejdernes Landsbank

Falkoner Allé 62 | 2000 Frederiksberg
38 48 30 38 | frederiksberg@al-bank.dk | al-bank.dk



Grundejeren.dk ønsker alle en glædelig jul og et godt nytår

Ny bydelsrepræsentant for Vanløse Grundejer- sammenslutning

Steen Lorentzen blev valgt som suppleant til Grundejeren.dk's bestyrelse i 2007 og blev udpeget til bydelsrepræsentant for Vanløse Grundejersammenslutning (VGS) fra 2010 til 2017.

Steen Lorentzen ønskede ikke at genopstille til VGS bestyrelsen ved generalforsamling i september.

Steen Lorentzen varetog i mange år dirigenthvervet ved Grundejeren.dk's repræsentantskabsmøder, som han forvaltede med stort overblik. Der skal lyde en stor tak til Steen for de år, han sad i bestyrelsen.

Som ny bydelsrepræsentant for Vanløse Grundejersammenslutning indtræder foreningens formand Charlotte Tørngren.

Hans Åge Zabel

Den 3. november mistede vi én af Grundejeren.dks mangeårige frontfigurer, Hans Åge Zabel, som fra 1977 har siddet i bestyrelsen, og fra 1980 og de næste 22 år været formand, dengang foreningens hovednavn var Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København.

Med sin store faglige viden og sine uvurderlige, personlige egenskaber har han haft en meget væsentlig indflydelse på, at Grundejeren.dk i dag har udviklet sig til at være en organisation, der lyttes til i vide kredse. Hans Åge Zabel var indtil for få år siden aktiv i bestyrelsen, hvor vi satte stor pris på ham. Vi vil erindre ham med stor taknemmelighed, og vi kommer alle til at savne ham.

Da Hans Åge Zabel trådte ud af bestyrelsen, påtog han sig at skrive en beretning om foreningens historik, så den ikke gik tabt. Beretningen forelå i april i år. Den bringes inde i bladet.

Æret være hans minde.

p.b.v.
Birgit Philipp
Formand

INDHOLD

GRUNDEJEREN.DK · NR 38 · NOVEMBER 2017

**Slut med dobbelthuse
i København**
side 4

**Seneste udvikling
i dobbelthussagen**
side 5

**Kommunalbestyrelses-
medlemmers erstatningsansvar**
side 6

**Status for HOFORs projektilbud
om klimatilpasning**
side 7

**Ny naboretlig dom
– tålegrænsens relativitet**
side 8



**Repræsentantskabsmøde
i Grundejeren.dk**
side 9

**Forskelsbehandling og
gangstermetoder**
side 10

**Bestyrelsesmedlemmer
på nyt kursus**
side 13

**På strefteg gennem
Den Københavnske
Fællesforenings historie**
side 14

**Dialogmøde med Teknik-
og Miljøforvaltningen**
side 19



Slut med dobbelthuse i København

Det er en vigtig sejr for Grundejeren.dk, at villaejere i København ikke længere skal frygte, at nabohuset opkøbes af spekulanter, der udstykker grunden og opfører et kæmpe dobbelthus.

AF JACOB GORM LARSEN, BESTYRELSESSUPPLEANT

Grundejeren.dk har i flere år haft det som en af vores mærkesager at få ændret den eksisterende praksis omkring dispensation til dobbelthuse. Praksis har hidtil været, at kommunen som hovedregel har givet dispensation fra gældende servitutter og bygningsreglementet for at tillade opførelse af dobbelthuse i København, og det har indtil nu været undtagelsen, at forvaltningen gav afslag efter en konkret helhedsvurdering. Dette har været muligt via en resolution tilbage fra 1986, der gav forvaltningen bemyndigelse til og mulighed for at fravige gældende villaservitutter.

Ramt af spekulationsbyggeri

Den meget løse dispensationspraksis har bevirket, at mange villaområder i København er hårdt ramt af den her bestemte form for spekulationsbyggeri, hvor ældre villaer opkøbes udelukkende for at rive dem ned og opføre et

dobelthus, der så kan sælges med stor profit. Udviklingen er sket på bekostning af villaområdernes grønne præg, der er under stigende pres på grund af den fortætning, som dobbelthusene skaber, hvor der bygges tættere og tættere. Tilladelserne er også givet uden nogen form for hensyn til naboerne, der uden mulighed for at gøre noget har oplevet en voldsom ændring af deres levevilkår, når der pludselig opføres et kæmpe dobbelthus få meter fra skel, der tager alt lys og samtidig skaber massive indbliksgener.

Konkret sag blev afvist

Med udgangspunkt i en konkret sag fra Valby er det lykkedes Grundejeren.dk i samarbejde med Valby Lokaludvalg at få taget den konkrete sag op til politisk behandling. Efter et borgermøde, talrige skrivelser til udvalget fra både borgere og grundejerforeninger samt et foretræde for udvalget lykkedes det at få

afvist den konkrete sag politisk i Teknik og Miljøudvalget. Udvalget besluttede samtidig, at det var tid til at se efter den generelle praksis for denne form for byggeri der har nået et uacceptabelt omfang i København.

Stor sejr for grundejere

På mødet i Teknik og Miljøudvalget d. 19 juni vedtog udvalget således enstemmigt, at det fremover skal være undtagelsen og ikke reglen, at der gives dispensation til dobbelthuse i København. Efter den formelle vedtagelse i Borgerrepræsentationen d. 24 august vil der således ikke længere som hovedregel kunne gives dispensation fra gældende villaservitutter, når der ansøges om dobbelthuse i København.

Det er en vigtig sejr for Grundejeren.dk og villaejere i København, der ikke længere skal frygte, at nabohuset opkøbes af spekulanter, der udstykker grunden og opfører et kæmpe dobbelthus.

Grundejeren.dk vil følge udviklingen og den nye praksis tæt, således at det også reelt fremover bliver reglen og ikke undtagelsen, at der gives afslag på ansøgninger om dobbelthuse i København. Tilsvarende vil vi følge behandlingen af de sidste igangsværende sager og forsøge at få stoppet så mange af ansøgningerne som muligt. ■



Seneste udvikling i dobbelthussagen

Kan politikerne i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalget gøres personligt erstatningsansvarlige i forbindelse med afstemning om tilladelse til byggeri af dobbelthuse?

AF BIRGIT PHILIPP, FORMAND GRUNDEJEREN.DK

Det er kommet os for øre, at Teknik- og Miljøforvaltningen har påvirket Teknik- og Miljøudvalget (politikerne) til at stemme for alle 12 ansøgninger om dobbelthuse, som var på dagsorden den 23.10.17, med den begrundelse, at hvis de ikke stemte for, ville de kunne blive personligt erstatningsansvarlige. Dette er ikke korrekt.

Denne ”trussel” skulle efter sigende være indeholdt i et fortroligt notat, som Grundejeren.dk ikke har fået adgang til. Vi har krævet aktindsigt, fået afslag på dette, og indbragt afslaget for Statsforvaltningen, hvorfra der endnu ikke foreligger en afgørelse.

Da vi fæster lid til de mundtlige oplysninger, vi har modtaget, har Grundejeren.dk – på trods af at vi ikke kan få adgang til det fortrolige notat - valgt at sende nedenstående mail til politikerne sammen med et notat, udarbejdet af professor, dr. jur. Peter Pagh, Københavns Universitet, hvori der redegøres for den uendelig fjerne risiko for, at politikerne nogen sinde vil kunne blive personligt erstatningsansvarlige, hvis de træffer afgørelser i overensstemmelse med gældende ret. ■



Til medlemmerne af
Teknik- og Miljøudvalget
Københavns Kommune

Vedr.: Erstatningsansvar ved stemmeafgivning om byggetilladelser

Grundejeren.dk fremsender vedhæftet notat af 12. november, udarbejdet af professor, dr.jur. Peter Pagh, Københavns Universitet, hvori der redegøres for, hvilke betingelser der skal være til stede for at kommunalbestyrelsesmedlemmer (f.eks. medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget) ifalder personligt erstatningsansvar ved stemmeafgivelse om byggetilladelser, herunder om opførelse af dobbelthuse i villaområder.

Det fremgår heraf, at et sådan personligt erstatningsansvar forudsætter, 1) at kommunen først er fundet erstatningsansvarlig, 2) og at det kommunale tilsyn herefter rejser en erstatnings sag mod det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem. Konklusionen er, at risikoen for et sådan personligt erstatningsansvar med rimelig sikkerhed kan afvises.

Det siges i punkt 1:

”Da kommunens erstatningsansvar for afslag eller tilladelse til ansøgning om byggetilladelse som minimum forudsætter, at afgørelsen er i modstrid med gældende lovgivning, vil det alene som følge heraf være udelukket, at de enkelte udvalgsmedlemmer kan ifalde erstatningsansvar for at træffe beslutninger i overensstemmelse med gældende regler.”

Og videre under punkt 2:

...”Uden for disse tilfælde vil kommunaltilsynet ikke kunne forventes at rejse erstatnings sag mod enkelte udvalgsmedlemmer, medmindre der foreligger personlig økonomisk vinding for det pågældende medlem eller meget grov uagtsomhed. I sager som den foreliggende, hvor der i alle tilfælde er tale om en kompliceret juridisk vurdering af grænserne for kommunens skøn, mener jeg derfor, at det med rimelig sikkerhed må afvises, at Statsforvaltningen vil rejse erstatnings(sag) mod de enkelte udvalgsmedlemmer, og selv hvis dette må ske, vil der skulle være klare holdepunkter for, at den pågældende har været vidende om, at stemmeafgivningen vil være erstatningspådragende. Den omstændighed, at forvaltningen i et notat har anført denne mulighed, vil ikke i sig selv være tilstrækkelig.”

Herudover præciserer Grundejeren.dk på given foranledning følgende vedrørende spørgsmålet om

”Praksisændring”:

Beslutning om byggetilladelse til de 24 ansøgere fra før 24. august skal træffes efter den hidtidige praksis, dvs. at hovedreglen er, at der gives dispensation for villaservitutter og byggeregler, og undtagelsen at der gives afslag. I alle sager skal der af Teknik- og Miljøforvaltningen foretages en individuel vurdering og indstilling, som begrundes, hvorfor der i enkelte tilfælde bør meddeles afslag, f.eks. under henvisning til grundens størrelse, områdets særpræg og /eller en helhedsvurdering, ganske som det hidtil er sket. I den forbindelse bemærkes, at der selv under denne (gamle) praksis er meddelt afslag i flere tilfælde med ovenstående begrundelser.

I behandlingen af ansøgninger, indgivet efter 24. august, skal praksis ændres, således at det er hovedreglen, at villaservitutter og byggeregler skal overholdes, men at der undtagelsesvis kan dispenseres. Stemmeafgivelse i overensstemmelse med denne praksisændring vil ej heller kunne statuere erstatningsansvar for medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget. Uafhængigt af behandlingen af disse sager i Teknik- og Miljøudvalget har Teknik- og Miljøforvaltningen mulighed for at træffe beslutning om, hvorvidt man anser ændringen i praksis at være så væsentlig, at ansøgere skal informeres. Hvorvidt denne mulighed udnyttes, har ingen betydning for medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalgets beslutninger i disse sager.



Kommunalbestyrelsesmedlemmers erstatningsansvar

I nedenstående notat, udarbejdet af professor, dr. jur. Peter Pagh, Københavns Universitet redegøres der for den uendelig fjerne risiko for, at politikerne nogen sinde vil kunne blive personligt erstatningsansvarlige, hvis de træffer afgørelser i overensstemmelse med gældende ret.

AF PROFESSOR DR. JUR. PETER PAGH, KØBENHAVNS UNIVERSITET

Nedenstående notat er udarbejdet efter anmodning fra cand.jur. Birgit Philipp, der på vegne af Grundejeren.dk har bedt om min juridiske vurdering af, om medlemmer af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg vil kunne pådrage sig personligt erstatningsansvar, såfremt medlemmerne af udvalget ikke havde meddelt dispensation til byggetilladelse til ansøgninger om dobbelthuse, efter at Borgerrepræsentationen havde besluttet at tilbagekalde den resolution af 1986, som bestemte, at som hovedregel skulle der gives tilladelse til opførelse af dobbelthuse i villaområder, uanset om byggeriet ville være uoverensstemmende med gældende, tinglyste villaservitutter eller andre bestemmelser i byggelovgivning, f.eks. om byggeprocenter.

Ifølge forespørgslen fra Birgit Philip har udvalgsmedlemmerne fået oplyst af forvaltningen, at de enkelte medlemmer personligt kunne ifalde erstatningsansvar, hvis ansøgningen om dispensation ikke blev imødekommet. Jeg har ikke haft adgang til dette materiale, men er blevet bedt om at besvare følgende tre generelle spørgsmål som besvares kort nedenfor.

Sp. 1: Kan medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget personligt ifalde erstatningsansvar for at træffe beslutninger, der er i overensstemmelse med gældende regler? Muligheden for at de enkelte kommunalbestyrelsesmedlemmer personligt kan ifalde erstatningsansvar for de beslutninger, som de stemmer for i Borgerepræsentationen eller i udvalg, er reguleret i kommunestyrelseslovens § 50 c. Det fremgår heraf, at et sådant erstatningsansvar forudsætter, at kommunen er fundet erstatningsansvarlig, og at Ankestyrelsen som kommunaltilsyn herefter rejser en erstatningssag mod det enkelte kommu-

nalbestyrelsesmedlem med påstand om, at den eller de pågældende medlemmer helt eller delvis er erstatningsansvarlig for kommunens tab.

Da kommunens erstatningsansvar for afslag eller tilladelse til ansøgninger om byggetilladelse som minimum forudsætter, at afgørelsen er i modstrid med gældende lovgivning, vil det alene som følge heraf være udelukket, at de enkelte udvalgsmedlemmer kan ifalde erstatningsansvar for at træffe beslutninger i overensstemmelse med gældende regler.

Sp. 2: Er der praksis for, at kommunalbestyrelsesmedlemmer er ifaldet personligt erstatningsansvar under udøvelsen af deres offentlige hverv som udvalg eller kommunalbestyrelse?

Muligheden for at det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem kan ifalde personligt erstatningsansvar for stemmeafgivning i udvalg eller kommunalbestyrelse er som nævnt reguleret i kommunestyrelseslovens § 50 c. Der er meget få eksempler på, at reglen er blevet anvendt, hvilket hænger sammen med, at der kræves en meget betydelig grovhed, før et erstatningsansvar for kommunalbestyrelsesmedlemmers kan komme på tale.

Dette hænger bl.a. sammen med, at Ankestyrelsen som kommunaltilsyn efter kommunestyrelseslovens §§ 50 a og § 50 b dels kan sætte en beslutning ud af kraft og dels kan pålægge kommunen at træffe en bestemt beslutning, hvorfor det normalt først er, når en sådan beslutning fra kommunaltilsynet ikke følges, at de enkelte kommunalbestyrelsesmedlemmer kan pådrage sig erstatningsansvar. Uden for disse tilfælde vil kommunaltilsynet ikke kunne forventes at rejse erstatningssag mod enkelte udvalgsmedlemmer, medmindre der foreligger personlig økonomisk vinding for det pågældende medlem eller meget grov uagtsomhed. I sager som den foreliggende, hvor der i alle tilfælde er tale om en kompliceret juridisk vurdering af grænserne for kommunens skøn, mener jeg derfor, at det med rimelig sikkerhed må afvises, at Statsforvaltningen vil rejse erstatnings mod de enkelte udvalgsmedlemmer, og selv hvis dette må ske, vil der skulle være klare holdepunkter for, at den pågældende har været vidende om, at stemmeafgivningen vil være erstatningspådragende. Den omstændighed, at forvaltningen i et notat har anført denne mulighed, vil ikke i sig selv være tilstrækkelig.

Sp. 3: Hvad er sandsynligheden for at udvalgsmedlemmerne i de konkrete 12 sager ville kunne være ifaldet erstatningsansvar, hvis de havde afslået én eller flere af ansøgningerne om byggetilladelse, stadig med begrundelser, der ligger inden for gældende ret og praksis, som f.eks. "hensynet til områdets særpræg" eller en "helhedsvurdering"?

Jeg har ikke haft mulighed for at gennemgå de konkrete 12 sager og må derfor begrænse mig til den generelle vurdering, der er indeholdt i svaret på spørgsmål 2. ■





Status for HOFORs projekttilbud om klimatilpasning

Blandt grundejeren.dks medlemmer, er der 16 foreninger, som har takket ja til tilbuddet fra HOFOR om etablering og drift af klimatilpasningsløsninger finansieret via takstmidlerne.

AF ANNE BRIX CHRISTIANSEN - NÆSTFORMAND GRUNDEJEREN.DK

Hen over sommeren 2017 havde række grundejerforeninger i København Kommune travlt med at tage stilling til et tilbud fra HOFOR om etablering og drift af klimatilpasningsløsninger finansieret via takstmidlerne. Dvs. reelt et gratis tilbud til disse foreninger. Foreningerne var udvalgt på basis af, at de tidligere havde vist interesse for at deltage i klimatilpasningsprojekter (med en grad af selvfinansiering).

Tilbuddet – og det udsendte kontraktforslag – gav anledning til en stribe både tekniske og ikke mindst juridiske spørgsmål. Grundejeren.dk gik aktivt ind i diskussionerne, og det lykkedes at få en dialog med HOFOR om alle emnerne, og indtil flere informationsmøder for alle deltagerne.

Som resultat er det også opnået, at et spørgsmåls/svar dokument dækkende indholdet af dialogen nu er blevet et kontraktuelt dokument (dokumentet har sikret en række vigtige uddybninger af det kommende projekt og juraen omkring dem).

Hvor står vi så nu ?

Blandt grundejeren.dks medlemmer, er der 16 foreninger, som har takket ja til tilbuddet (en enkelt af de deltagende foreninger i grundejeren.dk takkede nej. Her og nu er status, at HOFOR arbejder med prioritering af alle projekterne – brevet som er gengivet til højre er sendt til de deltagende foreninger 27. september. ■

Kære Forening

Tak for jeres indsats i forbindelse med indgåelse af aftale om et klimatilpasningsprojekt med HOFOR.

Jeg kan oplyse, at 23 foreninger ud af 27 ønskede at indgå en aftale – det er jeg og HOFOR meget glade for.

Som præsenteret på infomøderne i august, vil jeg i løbet af den næste tid gennemgå og prioritere projekterne. Jeg udarbejder efterfølgende en rækkefølgeplan, og orienterer selvfølgelig jer om det, så snart den er på plads. Hvis nogle af jer har påbud eller planlagt renoveringsarbejde mm., som skal tages med i den betragtning, og som I ikke allerede har informeret mig om, vil jeg bede jer sende mig en mail snarest muligt.

Hvis I skifter kontaktperson eller der opstår forhold i jeres forening, som I mener HOFOR skal orienteres om, så meddel mig også gerne det.

Endnu engang tak for jeres indsats.

Med venlig hilsen

Sara Kirstine Bastholm
Planlægger
Plan - VS, Regn- & Spildevand



Ny naboretlig dom – tålegrænsens relativitet

Inden man anlægger et naboretligt søgsmål må man overveje, hvad der er forventeligt i det konkrete område, og heri også overveje, om generne er ”proportionale” i forhold til ejendommens øvrige forhold, viser nylig dom i Vestre Landsret.



AF ADVOKAT (L)
MORTEN MARK ØSTERGAARD
BUUSMARK ADVOKATFIRMA

Vestre Landsret har afsagt endnu en dom i rækken af domme, som er med til at definere og af-grænse naboretten.

Naboretten er en dommerskabt ret, som giver en grundejer ret til at kræve gener fra naboen, som overstiger den såkaldte naboretlige tålegrænse, bragt til ophør og i nogle tilfælde erstatning. Det er derfor ikke muligt, at slå op i en ”nabolov” for at finde den afgrænsningen af den naboretlige tåle-grænse.

I Vestre Landsrets dom af 17. februar 2017 ses et eksempel på, at tålegrænsen afhænger af det konkrete område, hvori ejendommene er beliggende.

Sagen tog sit udgangspunkt i et sommerhusområde, hvor nogle grunde var udstykket fra en hovedejendom. Der var tinglyst servitut omkring beplantning på de nye ejendomme, men ikke på hovedejendommen. Nogle ejere af de udstykkede ejendomme klagede over høje træer på hovedejendommen. Sagen blev indbragt for byretten med påstand om at ejeren af hovedejendommen skulle sikre, at træerne ikke oversteg en vis højde (hvilket sker ved styning af træerne).

Byretten frifandt ejeren af hovedejendommen blandt andet med var høje udsigtsforringende træer på andre ejendomme, samt at sagsøgerne var bekendt med træerne på hovedejendommen, da sagsøgerne erhvervede deres respektive sommerhusejendomme.

Landsretten stadfæstede, og udtalte endvidere i sine præmisser, at de omstridte træer hverken var usædvanlige eller upåregnelige på hovedejendommen, hvilket måtte have stået sagsøgerne klart, da de købte deres ejendomme, og at der fra sagsøgernes ejendomme i øvrigt var anden udsigt.

Landsrettens præmisser viser således dels, at der tages højde for, hvad der er sædvanlig og påregneligt i området, men også, at sagsøgerne havde anden udsigt. På baggrund af den sidstnævnte må man derfor, inden man anlægger et naboretligt søgsmål derfor navnlig overveje, hvad der er forventeligt i det konkrete område, og heri også overveje, om generne er ”proportionale” i forhold til ejendommens øvrige forhold. ■



Repræsentantskabsmøde i Grundejeren.dk

Referat fra repræsentantskabsmøde afholdt tirsdag den 21. marts 2017 kl. 19.30 i Kultursalen, Kulturstation Vanløse, Frode Jacobsens Plads 4, 1.

REFERENT ANNE BRIX CHRISTIANSEN – NÆSTFORMAND GRUNDEJEREN.DK

Formanden bød velkommen og konstaterede, at der er 27 stemmeberettigede.

1. Valg af dirigent

- Erik Jønsson blev foreslået og valgt
- Dirigenten indledte med at konstatere, at repræsentantskabsmødet er indkaldt rettidigt.

2. Bestyrelsens beretning – tillæg til den udsendte beretning

- Grundejeren.dk har fået etableret godt samarbejde med HOFOR, som også stiller op til medlemsmøde efter mødet. Vores advokat Morten Mark Østergaard vil deltage i det fremtidige arbejde i samarbejde med HOFOR.
- Vedr. ejendomsskatter deltager grundejeren.dk i arbejdet med at få ejendomsskatter ændret til at blive en skat ved salg og ikke en løbende skat af en fiktiv værdi.
- Vedr. Rockerborge har grundejeren.dk deltaget i arbejdet med at få udarbejdet betænkningen, som nu foreligger. Der er nu udarbejdet et lovforslag som del af den bandepakke, som ligger til behandling i folketinget – samt en vejledning til kommunerne og en til politiet dækkende, hvad de reelt har af muligheder for at handle. Dvs. konkrete redskaber til brug for myndighederne.
- Fortætning: der er arbejdet videre med at gøre indsigelser over, at der automatisk gives dispensation til dobbelthuse, der overskrider den tilladte bebyggelsesprocent. Såvel Grundejeren.dk som Valby Lokaludvalg har haft foretræde for Teknik og Miljøudvalget og arbejdet aktivt i sagen sammen med naboerne til det ansøgte byggeri. Den 27. marts har en repræsentant for naboerne foretræde for Teknik og Miljøudvalget, så vi har fået 3 foretrædere i samme sag – meget usædvanligt! Der er allerede nu mange GF'er, der har sendt indsigelse til teknik og miljøborgmester Morten Kabell og til udvalget over fortætning (dobbelthuse).
- Vi arbejder på at sikre et tættere samarbejde med SGF (Sundbyernes Grundejerfællesskab) – hvilket vil give endnu større indflydelse.

Kommentarer:

- Fra salen blev det påpeget, at den 21. marts ikke er en torsdag, men en tirsdag. Formanden beklagede sin slåfejl og oplyste, at der hurtigt var sendt korrektion ud til alle formænd.
- Ulrik Danneskiold Samsøe (Ejerlauget Solvænget): Har vi en søsterorganisation på Frederiksberg? Der blev svaret, at det har vi ikke, men at vi meget gerne vil samarbejde med Frederiksberg.
- Uffe Jacobsen, GF Vigerslev Haveforstad, vedr. belysning: CITELUM har opført sig vældigt godt ifm dette projekt. Dog har det være svært at få erstatningsstandere til vejskilte for de lygtepæle, der er fjernet.
- Janne Rasmussen (Valby Ny Villakvarter): i en lignende sag om vejskilte, har oplevelsen været, at de kom øjeblikkeligt.
- Jan Samuelsen havde også en meget positiv oplevelse af CITELUM – de meddelte, at man på et tidspunkt ville begynde at dæmpe belysningen i området. Er der andre, der har oplevet dette?
- Beretningen blev herefter énstemmigt vedtaget.

3. Godkendelse af revideret regnskab 2016

- Kasserer Poul Hounsgaard spurgte, om der var spørgsmål til regnskabet.
- Der blev spurgt, om alle er dækket af bestyrelsesforsikringen. Det er det ikke nødvendigvis – det fremgår af opkrævning fra grundejeren.dk om man er – og man kan blive det ved henvendelse til kassereren.
- Kassereren redegjorde for årets overskud. Der har været færre udgifter til arbejdet med rockerborge og til tryk af blad, da der er udgivet flere elektroniske udgaver.
- Der blev spurgt, hvad udgifterne til rockerborge er – og det er primært advokatomkostninger. Der store del af denne udgift var i 2015. I 2016 har formanden selv siddet i udvalget, hvorfor der ikke er genereret ekstra udgift.
- Ang. note 2: de 36.000, som var bundet i en aftale vedr. udgivelse af bladet HUSET. Det er lykkedes at få ophævet denne aftale, og beløbet, som nu er

38.000 vil nu blive frigivet.

- Herefter blev regnskabet énstemmigt godkendt.

4. Rettidigt indkomne forslag

- Bestyrelsen foreslår uændret kontingent – énstemmigt godkendt

5. Bestyrelsens budgetforslag for 2018

- Kassereren forklarede kort om de ganske få ændringer der er i budgettet.
- Der arbejdes fortsat på at mindske omkostninger til bladet.
- Uffe Jacobsen: forslag om at informere medlemsforeningerne om, hvem der er medlemmer i de enkelte områder, så de lokale kan forsøge at hverve flere foreninger som medlem.
- Janne Rasmussen: vedr. forsikring – hvor i regnskabet kan man se indtægt/udgift afspejlet? Det fremgår ikke direkte – kun det lille nettooverskud, der sædvanligvis er. Det er penge, der sendes videre til forsikringselskabet. Bestyrelsen undersøger, om det ville være mere korrekt, hvis både indtægt og udgift fremgår af regnskabet.
- Camilla Neuenschwander (Trekantens Vejlaug) spurgte, om der hører en police til forsikringen? Ja – police og betingelser. Kan rekvireres hos kassereren.

6. Valg til bestyrelsen mm,

- Valg af formand: Birgit Philipp blev genvalgt
- Valg af bestyrelsesmedlemmer: Gurbakhsh Singh Sanotra, Hans Christian Preene og Anne Brix Christiansen blev genvalgt
- Valg af suppleanter: Jørgen Tetzschner, GF Brønshøjgaard Haveby, blev genvalgt, Povl Hansen, GF Utterslevhøj, blev valgt – 1 vakant suppleantpost
- Valg af revisorer og revisorsuppleant: Jens Kolind og Ib Wilhelmsen blev genvalgt.

7. Eventuelt

- Formanden opfordrede til, at man husker at sende opdateringer til sekretariat@grundejeren.dk, når der sker ændringer i bestyrelsernes sammensætning.
- Ordet til formanden for afsluttende bemærkninger. Formanden sluttede af med at takke for det store fremmøde og engagement – og gentog opfordringen til at sende indsigelser mod fortætning til borgmesteren.
- Herefter overgik man til indlæg fra HOFOR og diskussion af klimaforanstaltningerne. ■



Forskelsbehandling og gangstermetoder

En lang og tankevækkende fortælling om sagsbehandlingen i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning

AF SØREN SØRENSEN, KØBENHAVN NV

Vi bor ved Utterslev mose på grænsen mellem Brønshøj og Nordvest. Området er blandt det mest kuperede i København, det består af morænelag dannet ifm. sidste istid. Vores villavejs baghaver skråner f.eks. stærkt ned mod mosen, vores og naboernes baghaver falder f.eks. 2½ meter på de sidste 10 meter. Det giver lidt udfordringer men er også et charmerende islæt ved området.

I 2012 fik vi nye naboer, de rev det gamle hus ned, byggede nyt og fik en bunke med 50-60 kubikmeter jord til overs fra byggeriet.

Da vi erfarede at naboen påtænkte at udnivellere grunden kontaktede vi i oktober 2012 kommunens Teknik- og Miljøforvaltning, en medarbejder kom på besøg og fortalte, at citat "hvis naboen påtænker at fordele jorden ud på grunden, så kommer de til at afgrave hele lortet igen!"

I stedet for at bortkøre jorden i containere, så valgte naboen alligevel at rette deres stærkt skrånende grund op til

næsten vandret, hvilket bl.a. medførte en nyopført støttemur der opførtes 50 cm fra skellet. Muren er på sit højeste sted 1,60 meter og overskudsjordens udnivelleret i baghaven bag denne nye støttemur der er godt 9 meter lang og vender mod vores grund. Dvs. fra vores side kan vi nu betragte en 1,60 meter terrænregulering, hvor jorden holdes på plads af en ny støttemur.

Fra støttemur til hegnsmur

I perioden fra oktober 2012 og 2 år frem havde vi kontakt med kommunen, der handlede utroligt langsomt. Først meget sent i forløbet får kommunen igen besigtiget forholdene efter muren er etableret, og først i november 2014 træffer kommunen afgørelse i sagen og fastslår at støttemuren er ulovligt opført blot 50 cm fra skel og skal enten fjernes eller flyttes 2,5 meter ind på egen grund, altså væk fra skelbræmmen. Samt at terrænet skal reguleres tilbage til oprindeligt niveau. Naboen får 2 måneder til

at efterleve afgørelsen, og kan vælge at klage til Statsforvaltningen inden for 4 uger, en klagemulighed jvf. byggeloven som naboen ikke benytter sig af.

I stedet vælger naboen rådgiver at kontakte en mellemløber ved kommunen og de finder i telefon ud af, at hvis man blot kalder støttemuren for en "hegnsmur", så kan man undtage muren fra Byggeloven og Bygningsreglementet, da der i BR10 1.2.1.6 er en undtagelse for hegnsmure under 1,80 meter placeret i skel. Så ved at kalde støttemuren for en hegnsmur i en telefonsamtale, så vender kommunen lige pludselig deres egen juridiske afgørelse på hovedet, muren er lige pludselig lovlig, kræver ikke byggetilladelse eller nabohøring, og naboen kan så blot afgrave lidt terræn på deres side af muren for at "lovliggøre" forholdene.

Muren har helt klart karakter af støttemur – et hegn er jo noget der rager et pænt stykke over jorden og det gjorde denne støttemur ikke. Her er der tale om at muren støtter for overskudsjord, selv om man efterfølgende på en mindre strækning har fjernet noget jord. Dette klager vi selvfølgelig over, men kommunen afviser vores henvendelser da de nu pludselig mener at vi ikke er part i sagen. "Vi er ikke individuelt og væsentligt berørt af terrænreguleringen" mener kommunens jurister.

På dette tidspunkt i begyndelsen af 2015 vælger naboen byggerådgiver der har projekteret naboen's støttemur så at klage over en række forhold på vores grund, bl.a. en mindre påstået terrænregulering på vores grund i modsatte hjørne af haven, mod en helt anden nabo. Kommunen beder pludselig os om at dokumentere vores forhold ned til mindste detalje, fremsende situationsplaner m.v. Vi får at vide af kommunens personale "hvis vi har hævet terrænet i vores have med 32 cm i stedet for kun med de tilladte 30 cm, så vil det være et problem!" Alt imens vi står og kigger på naboen's mur på 1,60 meter i vores baghave.

Dybt ulovligt legehus

Vi bruger meget tid og energi i 2015 på at forklare at vi ikke har terrænreguleret ulovligt i vores baghave, kommunens sagsbehandlere kommer på besøg flere gange hos os, og det er helt tydeligt at de "jagter" forhold som de kan kommentere ►



som ulovlige. Bl.a. beder de os nedrive et lille legehus i vores forhave, der står bag vores grønne hæk mod vejen, et legehus der absolut ikke generer nogen som helst. Men som kommunen beder os fjerne med henvisning til en servitut fra 1920 om at bygninger (ja, et legehus er åbenbart en bygning ...) ikke må stå nærmere end 9 meter fra vejmidten. Der falder bemærkninger om at ”vi skal jo ikke kaste med sten når vi selv bor i glashus ...” – underforstået, når vi har et dybt ulovligt legehus stående i forhaven alt for tæt på vejmidten, så skal vi jo heller ikke klage over naboens terrænregulering.

Påstand falder til jorden

Kommunen har på vores grund sammenlignet luftfotos fra 2009, 10, 11, 12, 13, 14 for at forsøge at dokumentere, at vi skulle have terrænreguleret ulovligt ifm. anlæg af en boldbane. Kommunen bruger tid på at fremstille snittegninger der sammenligner en kote fra 2010 med nuværende kote, desværre havde kommunen lavet en fejl i disse sammenligningskort, hvilket vi med dyr hjælp (13.000 kr.) fra en landinspektør får dokumenteret og overbevist kommunen om bl.a. ved at tage landinspektøren til 1.300 kr. i timen med til møde hos kommunen. Teknik- og Miljøforvaltningen vælger til sidst at lukke sagen på vores grund i februar 2016, da deres påstande om ulovlig terrænregulering hos os falder til jorden. Alt imens vi stadig går og kigger på naboens mur på 1,60 meter og føler at der intet er sket i sagen siden vi gjorde kommunen opmærksom på det første gang i 2012.

Vi undrer os meget over forskelsbehandlingen fra kommunens side. Vi har boet på vores grund i 30 år, har aldrig ligget naboer til last eller begået ulovligheder, så flytter en ny nabo ind og man vælger at se stort på bygge-loven og naboensyn – og så er det os, som kommunen vælger at jage.

18 måneders sagsbehandlingstid

Da vores egen sag nu er afsluttet, beder vi i foråret 2016 kommunen om at genoptage sagen på nabogrunden, der har ligget død mens vi har kæmpet med kommunen om klagen på vores grund. Kommunen beder naboens fjerne lidt jord bag muren og vi får at vide i maj 2016, at vi stadigvæk ikke er part i sagen,



men kan klage til Statsforvaltningen, hvis vi er uenige. Dette gør vi så, Statsforvaltningen har 18 måneders sagsbehandlingstid.

Imens vi afventer Statsforvaltningens afgørelse fortsætter vi dialogen med Teknik- og Miljøforvaltningen, men fra kommunens side er man meget sparsommelig med feedback. Dialogen er nu med centerchefen, da vi ikke længere har tillid til kommunens sagsbehandlere og jurister. I slutningen af 2016 vender vi også sagen med politikerne i Teknik- og Miljøudvalget og lykkedes med at få svar 3 gange fra Morten Kabell, alle 3 gange svarer han dog afvisende, idet kommunen afventer Statsforvaltningens afgørelse af vores partsstatus. Altså skyder kommunen sagen til hjørne hele tiden. Dog lykkes det os via kontakt til borgmesteren at få forvaltningen på tilsyn på vores grund, hvilket sker i februar 2017. Altså først godt 4 år efter sagen startede dukker kommunens folk op for med selvsyn at betragte forholdene fra vores side af grunden. Sagsbehandleren kan ved selvsyn godt se at der er noget galt, da han inspicerer terrænforholdene og støttemuren set fra vores grund, og beder efterfølgende naboens afgrave noget mere jord. Men vi får også efterfølgende at vide, at ”kommunen ikke kan påvise mere ulovlig terrænregulering” – selv om der står en nyopført støttemur som man kan se med det blotte øje. Og selv om de kotekort som kommunen anvendte på vores grund tydeligt viser hvor naboens terræn løb før byggeriet og terrænhævningen på naboens grund.

Afgørelse fra Statsforvaltningen

I november 2017 traf Statsforvaltningen så en afgørelse, der siger at de ikke kan udelukke, at vi er part i sagen, og har bedt Københavns kommune om at træffe en ny afgørelse. Statsforvaltningen henviser til kommunens første afgørelse i november 2014 om at muren skulle fjernes eller flyttes væk fra skelbræmmen, samt at terrænet skulle afgraves til oprindeligt.

Nu har vi så kontaktet kommunen og spurgt, hvad det næste er der sker i sagen? Og har netop fået at vide af deres centerchef, at kommunen har afsluttet sagen, fordi naboens har afgravet lidt mere jord, og kommunen vil derfor ikke foretage sig yderligere. Det skal bemærkes, at der fortsat er ulovlig terrænregulering i 1,00 meters højde bag støttemuren der er op til 1,60 meter.

Hvis vi er utilfredse, kan vi nu klage til en ny instans, nemlig til Ankestyrelsen.

Tilbage står vi nu 5 år inde i sagsforløbet og tænker:

Vi syntes egentlig, at vi forholdt os proaktive ved at få kommunens vurdering inden naboens terrænregulering gik i gang. Kommunens sagsbehandler sagde dengang ”vi kan intet foretage os før bygherren går i gang med at terrænregulere ulovligt”. Da naboens så gik i gang og vi kontaktede kommunen, så skete der intet i 2 år, og da kommunen først fik truffet en korrekt afgørelse, så blev den syltet og efterfølgende vendt 180 grader på hovedet under en telefonsamtale. Uden at vi som nabo blev informeret, vi måtte ►



opsøge informationen via aktindsigt.

Så siger kommunen at vi kan klage til Statsforvaltningen hvilket vi så gør og får medhold, og alligevel er kommunen ligeglade med deres afgørelse. Hvad er så meningen med at klage til en ankeinstans? Ovenikøbet oplever vi, at naboen ikke følger spillereglerne – de burde jo også have klaget til Statsforvaltningen ifm. den første juridiske afgørelse der påbød dem om fjerne/flytte støttemur og afgrave terræn – i stedet valgte deres rådgiver at ringe til en mellemlider hos kommunen, og pludselig blev kommunens egen afgørelse vendt 180 grader på hovedet – under en telefonsamtale, uden nogen form for dokumentation.

Kommunens ”værktøjskasse” har også været i brug på forskellig vis. På vores grund sammenlignede kommunen med luftfotos og lavede en såkaldt snittegning, der viste ”før” og ”nuværende” terræn. Et sådant kort kunne man snildt have lavet på naboejendommen også for at påvise præcis hvor meget ulovlig terrænregulering der er tale om. En regulering som man for øvrigt kan se med det blotte øje, da støttemuren står og pryder landskabet og holder jorden på plads.

Vi har selv lavet en snittegning over nabogrunden og fremsendt til kommunen, denne er blot blevet ignoreret, fordi som kommunen siger ”vi er ikke part i sagen”, selv om Statsforvaltningen nu siger det modsatte.

Principielle forhold skal afklares

Vi har ikke tænkt os at lægge sagen på hylden, for der er nogle principielle forhold, vi vil have afklaret:

- Er terrænregulering på op til 1 meter i Københavns kommune nu tilladt? Tidligere har det været max. 30 cm.
- Er det OK, at kommunen kan kalde en støttemur for en ”hegnsmur” for på den vis at omgås Byggeloven og Bygningsreglementet?
- Er det OK, at kommunen i to sager om terrænregulering på naboejendomme på den ene grund anvender historiske luftfotos og sammenligner tidligere koter med nuværende, men ikke bruger samme fremgangsmåde på naboejendommen? Altså forskelsbehandler.
- Er det OK, at kommunen vælger at ignorere afgørelser truffet af ankeinstansen Statsforvaltningen?

- Er det OK, at kommunen indtil videre har brugt over 5 år på en sag der egentlig ligger lige til højrebenet og som kunne afsluttes inden for få uger?

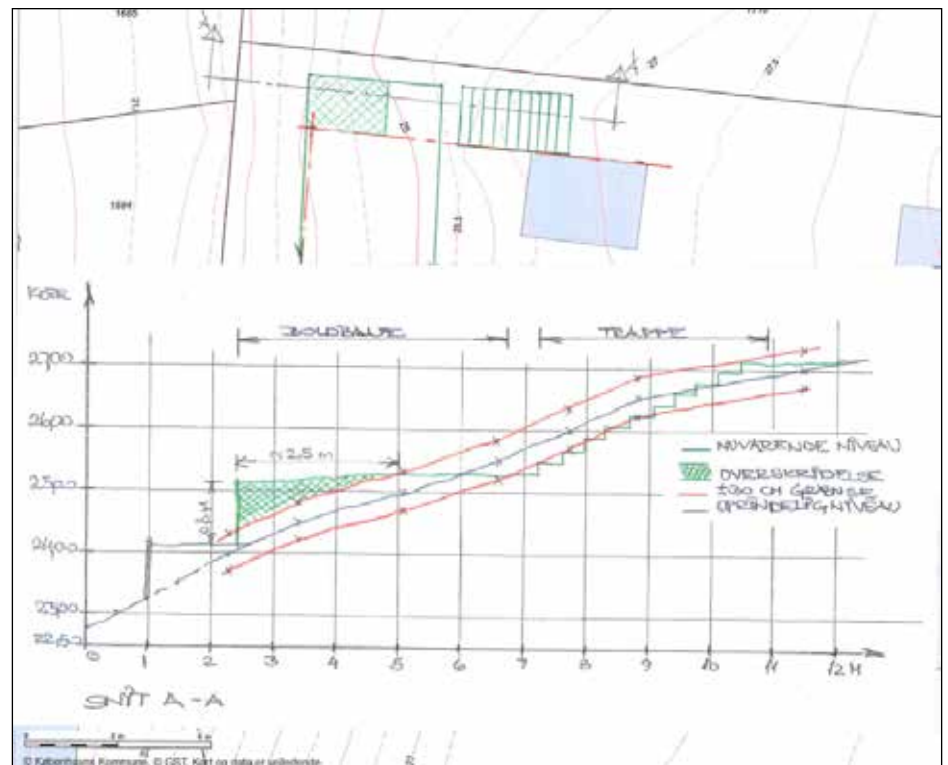
Spekulant opkøber og river ned

Hvis man løfter sig op i helikopteren, så skal en stor del af boligmassen udskiftes i villakvartererne i København de kommende år. Det vækker bekymring, hvis Teknik- og Miljøforvaltningen giver bygherrer så lang snor, som det har været tilfældet i denne sag. Og hvis man som nabo klager over ulovlige forhold, så risikerer man at kommunen kommer på besøg hos én selv og flueknepper selv de mindste forhold.

I vores område har vi oplevet på flere grunde, at når et ældre hus sættes til salg, så opkøbes det af en spekulant der river huset ned, bygger nyt og ”forskonner” grunden efter nutidens forhold, herunder kan finde på at hæve terrænet udover det tilladte. F.eks. rette en skrånende grund op til vandret uden hensyntagen til naboer. Hvis det er en praksis som kommunen nu åbner op

for med udgangspunkt i vores sag – at man f.eks. kan terrænregulere med op til 1 meter og bygge støttemure efter forgodtbefindende – så skal man, hvis man bor på en skrånende grund, til at krydse fingre for at naboens ældre hus ikke bliver solgt og at køberen ikke har til hensigt at ændre på terrænforholdene ifm. nedrivning og nybyggeri.

For man får ikke meget ud af at kontakte kommunen om det, selv om man har lovgivningen på sin side. Her på 6. år kæmper vi dog videre, giver kommunen endnu en chance, ellers må vi videre til Ankestyrelsen, Ombudsmanden og i sidste ende køre en civil retssag mod kommunen. For vi vil simpelthen ikke finde os i den behandling vi har fået fra kommunens side. Det synes vi også at vi skylder andre borgere i Københavns kommune, så de ikke havner i lignende situationer. Så må en dommer til syvende og sidst tage stilling til om kommunen har handlet rigtigt. Eller om de har benyttet sig af forskelsbehandling og gangstermetoder! ■



Kommunens snittegning over vores grund, der illustrerer forskel på nuværende og tidligere terræn. Desværre havde der indsneget sig en væsentlig fejl i kommunens materiale, hvilket vi måtte betale en landinspektør for at afdække. Hvis kommunen havde valgt at lave en tilsvarende snittegning på naboejendommen i starten af sagen for 5 år siden, ville sagen have været lukket for længst. Men det har kommunen bevidst valgt ikke at gøre.



Bestyrelsesmedlemmer på nyt kursus

Grundejeren.dk har afholdt det første kursus for bestyrelsesmedlemmer.

AF BIRGIT PHILIPP, FORMAND, GRUNDEJEREN.DK

Den 7. november mødte 29 bestyrelsesmedlemmer fra 14 forskellige medlemsforeninger op kl. 17 på Kulturstationen Vanløse til sandwiches og hyggeligt samvær indtil kl. 18, hvor selve kurset gik i gang.

Kurset var opdelt i 4 moduler med en kort pause mellem modul 2 og 3, og det sluttede i overensstemmende med tidsplanen kl. 21.30. Man kunne måske få den tanke, at det var et "maraton"-kursus, men sådan oplevede deltagerne det ikke. Der var en god stemning hele vejen igennem med mange muligheder for spørgsmål/svar fra og dialog med oplægsholderne. Mange af deltagerne udtrykte tilfredshed med kurset og den viden, de havde fået, og et ønske om, at Grundejeren.dk fortsætter ad denne linje.

Nyt kursus i 2018

Det gør vi med et kursus i foråret 2018, som – ud over at indeholde de samme grundelementer – formentligt kommer til at indeholde noget om "persondata" og "grundejerforeningernes forsikringsbehov" (ud over den eksisterende, kollektive bestyrelsesansvarsforsikring). Alle er velkomne til at sende en "ønskeliste" med emner til mig, så kan vi se, om de kan komme med.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Som det fremgik af det udsendte program, handlede Modul 1 v/advokat Morten Mark Østergaard, BuusMark Advokater, om Grundejerforeningernes forsikringsforhold. Der blev redegjort for den dækning, der følger af vores bestyrelsesansvarsforsikring, og bl.a. risikoen for, at bestyrelserne og/eller grundejerforeningerne kan ifalde erstatningsansvar blev belyst med henvisning til domspraksis. Det er et kompliceret emne, men det virkede, som om deltagerne følte sig lidt klogere.

Foreningernes juridiske forhold

Modul 2, som Morten Mark Østergaard ligeledes stod for, omhandlede grund-

ejerforeningernes juridiske forhold, og her kom vi bl.a. ind på forholdet mellem bestyrelsen og medlemmerne – hvad er bestyrelsens pligter i dette forhold. Der kom også gode idéer til vedtægter, bl.a. skulle mange gamle vedtægter måske have et serviceeftersyn? Klimavejssproblematikken har givet nye udfordringer, og nogle vedtægter er ikke dækkende for denne nye situation. Tinglysning var også et "hot" emne, og deltagerne fik mange nyttige og konkrete oplysninger. Morten tilkendegav, at deltagerne var velkomne til at kontakte ham telefonisk for at diskutere juridiske spørgsmål. Såfremt egentlig juridisk bistand er påkrævet, skal Morten nok oplyse det og sørge for, at det aftales, hvad det evt. koster.

Foreningernes økonomiske forhold

Efter kaffepausen var det så cand.polit. Jan Treu's tur til at redegøre for grundejerforeningernes økonomiske forhold (Ctrack Aps Bogholderi og Regnskab). Ud over en gennemgang af, hvad et budget – som også er en styringsmekanisme – bør indeholde, gav Jan bl.a. gode og konkrete råd om fremlæggelse af balancen på hvert bestyrelsesmøde og om, at det er vigtigt, at der er regler om 2 underskrivere på bankkonti m.v. Revisionsreglerne blev ligeledes berørt, herunder at hvis grundejerforeningens interne revisor er statsautoriseret eller registreret, ifalder han professionsansvar ved mangelfuld regnskabsføring. Jan er ligeledes åben for henvendelser omkring grundejerforeningernes regnskabsforhold.

Foreningen som politisk faktor

Cand.scient.bibl. Jacob Gorm Larsen, bestyrelsessuppleant i Grundejeren.dk, tog sig herefter af modul 4:

Grundejerforeningen som en politiksfaktor. Jacob redegjorde for billedligt kort for en meget lang proces, hvor Valby Lokaludvalg og Grundejeren.dk har opnået, at den resolution fra 1986, hvorved kommunen fik bemyndigelse til over en bred kam at give dispensation til opførelse af dobbelthuse i København, er blevet ophævet, så det nu er hovedreglen, at villaservitutter og byggeregler skal overholdes, og at der kun i undtagelsestilfælde gives dispensation.

Vejen derhen har været lang og besværlig med et stort arbejde for naboerne til de berørte ejendomme. Jacob kunne fortælle, at i hans eget tilfælde har det været nødvendigt 3 gange at udfærdige nabohøringer, fordi ansøgeren – rådgivet af Teknik- og Miljøforvaltningen – efter hvert afslag sendte nye ansøgninger.

Grundejeren.dk og Valby Lokaludvalg har haft et fremragende samarbejde og har stået skulder ved skulder adskillige gange, når vi har haft fremmøde for Teknik- og Miljøudvalget (politikkerne) for i skrift og tale at argumentere for, at der ikke skulle gives tilladelse til flere dobbelthuse i København.

Vi er så heldige, at Povl Hansen, bestyrelsesmedlem i Grundejeren.dk, har ekspertviden på området, og Jacob tilkendegav, at det energiske og fagligt stærke samarbejde mellem Povl, Birgit og ham selv, samt samarbejdet med Valby Lokaludvalg har været af afgørende betydning for de resultater, vi indtil nu har opnået. Dobbelt-hussagerne er ikke afsluttede endnu, så kampen fortsætter. Derfor er et vigtigt, at man går sammen om at løse de udfordringer, der kan opstå. Det er vigtigt, at den enkelte grundejerforening bakker sine medlemmer op, hvis medlemmet f.eks. får et problem med myndighederne, og det er også vigtigt, at grundejerforeningen er organiseret i en større paraplyorganisation, som i givet fald med

vægt kan støtte op over for myndighederne, sagde Jacob afslutningsvis. ■

Se også Jacobs artikel om dobbelt-hussagerne på side 4.





På streftog gennem Den Københavnske Fællesforenings historie

Da Hans Åge Zabel trådte ud af bestyrelsen i Grundejeren.dk påtog han sig at skrive en beretning om foreningens historik, så den ikke gik tabt. Beretningen foreligger nu her.

AF H. Å. ZABEL, TIDL. FORMAND FOR FÆLLESFORENINGEN AF GRUNDEJERFORENINGER I KØBENHAVN

Grundejerbevægelsens nuværende struktur bygger på samarbejdsaftaler tilbage fra 1977. Der var dengang fire såkaldte fællesforeninger (paraplyorganisationer) - i det følgende betegnet FF. Det drejede sig om:
den ”jyske fællesforening”
den ”fynske fællesforening”
den ”sjællandske fællesforening” (= Fællesforeningen for Sjælland, Øerne og Bornholm) og den ”københavnske fællesforening” (FF = Fællesforeningen for København og omliggende kommuner).

I november 1977 blev nye vedtægter for Grundejernes Landsorganisation (GL) og den nydannede Udlejernes Landsforening (UL) vedtaget. Det indebar, at GL ophørte med at eksistere som samlende landsorganisation, herunder Parcelhusejerne (PL). Fællesforeningernes medlemmer blev delt op i 4 kategorier, nemlig udlejere, ejerlejlighedsejere, parcelhusejere og fritidshusejere, som herefter skulle betale kontingent til deres respektive fællesfor-

ening. For at sikre etablerede samarbejdsrelationer fik FF sæde i både UL's og i PL's udvidede bestyrelser.

Et første resultat af de nye samarbejdsrelationer var, at man enedes om at lade udarbejde en ny hvidbog som svar på lejerorganisationernes ”En solidarisk boligpolitik”. Den blev finansieret af PL, UL og EL i fællesskab. Arbejdet med den blev overdraget til ”Mannov Consult”, og den tjente i mange år som en kvalificeret modvægt til fornævnte hvidbog.

22 år som formand

Jeg har deltaget i Fællesforeningens bestyrelsesarbejde fra 1979, indstillet af Brønshøj Grundejerforening.

Da den hidtidige formand, viceskoleinspektør Aage Feldt, blev alvorligt syg i begyndelsen af 1980, blev jeg (under pres) valgt som ny formand på FF's repræsentantskabsmøde d. 28. april, foreløbig for 1 år. Det formandskab som bekendt til at vare i 22 år.

Fællesforeningen (FF) omfattede dengang 29 grundejerforeninger, hvoraf halvdelen var større by- eller bydelsforeninger, med sammenlagt ca. 12.000 udlejer/parcelhus-medlemmer.

Løbende aktiviteter

Af de 10 Københavnske huslejenævn deltog fire af FF's bestyrelsesmedlemmer som grundejerrepræsentant i hvert sit nævn. Ved uenigheder kunne såvel ejer – som lejerrepræsentanten anke afgørelsen til et ankenævn.

Det kræver et grundigt kendskab til boliglovgivning og praktisk erfaring med boligudlejning, at kunne bestride nævnsarbejdet. Det krævede da også tid, men var til gengæld honoreret og derfor attraktivt.

Renholdningsselskabet R 98 var et rent Københavnsk – Frederiksbergs anliggende. Det blev styret af et repræsentantskab på 55 medlemmer, hvoraf FF besatte de 11 pladser. Ledelsen bestod af et fast udvalg (bestyrelse), hvor FF havde 2 pladser.

Det havde jo taget nogle år at nå frem til denne konstellation, og FF's bestyrelsesmedlemmer måtte flere gange reelt stå for skud, når selskabet skulle introduceres på forsamlinger i enkelte bydele. Flere foreninger ville ikke give slip på den gamle ordning, hvor renovationen blev foretaget af lokale vognmandsforeninger. Det fortælles, at stemningen kunne blive så ophidset, at panelet blev bombarderet med rådnede tomater. Københavns Grundejerforening, Ejerlejlighedsforeningen og FF dannede et interessentskab, som udgav grundejer-bladet ”Huset”. Det blev af flere foreninger brugt som medlemsblad, men da det kneb med parcelhusstof, blev det aldrig udbredt i de almindelige grundejerforeninger.

FF deltog i det udvalg, der forestod udgivelsen. Det er også i dag et yderst repræsentativt grundejerblad med et Blandt de mange andre emner som FF har haft på dagsordenen og øvet indflydelse på i 80'erne kan omtales flg.:

- Miljøstyrelsens krav om udskiftning af gamle nedgravede olietanke op til 6.000 liter. Vores ønske om dispensation eller mulighed for at leje en olietank fra Belysningsvæsenet på rimelige vilkår kunne ikke umiddelbart imødekommes. Det afstedkom dog, at Kommunen for en gangs skyld ændrede holdning, idet den ►



besluttede at udlåne en 1200 l. oliebeholder vederlagsfrit til 1-og 2 familiehus mod skriftligt tilsagn om tilslutning til en fremtidig kollektiv varmforsyning.

- Lastvognsparkering i boligområder. Her endte Valby Grundejerforenings og FF's henvendelse til henholdsvis Københavns Politidirektør og overborgmesteren med en ændring af politivedtægten, der nu som bekendt forbyder lastvogne over 3,5 ts. at parkere på de private fællesveje mellem kl. 19 og kl. 07.

- En ny rottelev skulle erstatte de eksisterende halvårige obligatoriske rotteeftersyn med en tilkaldeordning gennem Skadedyrskontrollen finansieret over ejendomsskattebilletten. FF's indsigelser blev ikke imødekommet. Resultatet var, at flere af de større grundejerforeninger, som havde administreret de halvårige rotteeftersyn via rotteudrydelsesforeninger, mistede en betydelig indtægtskilde - i enkelte tilfælde hele grundejerforeningens eksistensgrundlag.

- Endvidere medvirkede FF til forevisning af R98 -filmene: "snefald-affald" og "storskrald" i alle københavnske grundejerforeninger. Hensigten med begge film var på en illustrativ måde at bidrage til større forståelse af skraldemandsproblemer og miljømæssige hensyn.

- I 1981 afholdt vi i samarbejde med de større medlemsforeninger et velbesøgt debattmøde med 2 borgmestre i panelet. Et væsentligt emne på mødet var opkrævning af det såkaldte brandbidrag, som var en forældet fiskal ordning speciel for Københavns Kommune. Det urimelige opkrævningsgrundlag blev grundigt belyst for hele forsamlingen og specielt den ene borgmester gav tilsagn om at forfølge sagen.

- I takt med kommunevalget skulle der foretage ny indstilling til de 10 huslejenævn. Her blev vores nævnspadser reduceret med en, fra 4 til 3 stk. Ligeledes blev vore pladser i det faste udvalg i R98 beskåret med en person, som følge af en vedtægtsændring, der skulle tilgodese deltagelse af 2 medarbejderrepræsentanter.

- FF var også i en årrække med til at udpege Læggdommere ved boligretten i København.

Og da der blev oprettet nye Byfornyelsesnævn, hvortil indstillingsretten blev varetaget af GLO, blev FF repræsenteret med en grundejerrepræsentant i "Byfornyelsesnævnet for Frederiksborg amt".

Senere, da ejerlejlighedsforeningen afstod fra at deltage i Byfornyelsesnævnet for Københavns Amt, indgik FF heri på skift sammen med den sjællandske FF. Byfornyelsesnævnene fungerede dog kun i en kort årrække.

- Fra 10/2- 87 blev FF's formand indstillet, ligeledes af GLO, som grundejerrepræsentant i VVS- ankenævnet. Dette var et meget nyttigt og interessant (men uhonoreret) arbejde.

- FF brugte også en del ressourcer på emner som: Hjemfaldspligten (et bestyrelsesmedlem var direkte ramt heraf), Københavns Varmeplan, Naboovervågning (sammen med Københavns Politi), Fortætning i parcelhuskvarterer, De vilkårlige ejendomsvurderinger, Fradragsretten for ejendomsskatter, Forbrændingsafgiften og meget andet.

Ny struktur

Det, der optog bestyrelsen mest i disse år, var dog en forenkling af den komplicerede medlemsstruktur.

Efterhånden overtog Københavns Grundejerforening (KG) de store og mellemstore udlejerforeninger, som ikke selv havde ressourcer til den nødvendige professionalisering af ejendomsadministrationen, eller som ophørte i mangel af økonomi eller på grund af et svigtende generationsskifte.

Eksempelvis lukkede Nørrebro Grundejerforening i maj 1984. Ligeledes måtte Lyngby, Birkerød og Hørsholm

grundejerforeninger lukke ned. Tårnbæk og Cypersvej GF udmeldte sig i 1992. Endvidere faldt flere omegnskommuner fra som følge af, at det var en næsten umulig opgave for FF at servicere disse foreninger effektivt over for de forskellige kommunalbestyrelser.

Det samme problem meldte sig for FF i forhold til PL, som ikke på magtfuld måde formåede at takle Københavns Kommune.

Hertil kom en aversion over for PL's ledelse - ikke mindst fra de lokale grundejerforeninger.

Alt talte således for en strukturel ændring af FF til en ren københavnsk parcelhusforening.

Men denne indskrænkning af FF's relationer til foreninger uden for København skulle gerne foregå uden tab af grundejerforeninger i GLO-sammenhæng, samtidig med en forventelig tilvækst med mange af de københavnske parcelhusforeninger, som stod uden for en overordnet organisation. Det blev selvkært en lang og sej proces.

I 1984 afløste Zabel Gordon Gelbæk i det faste udvalg i R 98. Gelbæk var en kraftfuld formand for PL fra stiftelsen i 1973. Sørøgeligt nok afgik han ved døden allerede i 1986.

Hovedstadskredsen var en slags udvalg under PL uden egen økonomi og love. Den varetog parcelhus-medlemmers interesser indenfor hovedstadsområdet og var således en slags konkurrent ▶





til FF, selv om flere af dens bestyrelsesmedlemmer var sammenfaldende med FF's bestyrelsesmedlemmer. Jeg var selv en overgang en af de såkaldte "Tordenskjolds Soldater". Selv da dens formand, Gunner Ketter, flyttede fra området, fortsatte den med at eksistere endnu nogle år. Af mærkesagerne var etablering af stilleveje.

Mærkesager

Af datidens mærkesager i FF kan nævnes behandling af varmesyns- og bygnings-synsrapporter, der tog sit indtog ved ejendomshandler. Ligeså udviklingen i Københavns varmforsyningsplaner, hvor der i begyndelsen var stor skepsis over for den tvungne tilmelding. Det medførte mange medlemsmøder, hvor også gasforsyningen i begyndelsen spillede en rolle som alternativ energiforsyning. De fleste københavnske parcelhusejere er i dag er glade for fjernvarmeløsningen.

FF prøvede ved en skriftlig henvendelse med mange gode argumenter til borgmester Charlotte Amundsen at få etableret et brugerråd ved fjernvarmeleveringen. Borgmesteren selv var meget positiv, men da hun blot sendte vores henvendelse videre til behandling i Belysningsvæsenet druknede forsøget uden noget tilsagn.

Til gengæld kunne vi glæde os over, at det forkætrede kortlægningsgebyr over renovationsafgiften faldt væk i 1993 – dog blot for straks at blive erstattet af en

ny post på ejendomsskattebilletten, det såkaldte affaldsgebyr.

Det var også i 1993 at FF denne gang sammen med Brønshøj GF arrangerede endnu et debatmøde i Sct. Antonii Kirke med kendte københavnske politikere, denne gang med paneldeltagerne borgmester H. Thustrup Hansen, Tove Fergo og bolig- og skatteborgmester Klaus Hansen, der erstattede overborgmesteren, som få dage forinden måtte melde afbud. Desværre var der kun mødt 40 deltagere, så vi måtte sande, at tiden nok var løbet fra disse møder, traditionsrigt afholdt to gange tidligere kort før kommunevalget.

Det var også i denne tid at KK begyndte i at værksætte en opdeling af kommunen i folkevalgte bydelsråd. Det var fra starten meningen, at deltagerne skulle vælges blandt de forskellige interesseorganisationer, hvorfor vi opfordrede alle grundejerforeninger til at tage aktivt del i opbygning af rådene – senere betegnet som lokaludvalg. Det var for så vidt både godt og skidt, idet det skulle vise sig, at disse lokaludvalg overtog mange af de opgaver, som hidtil havde hørt hjemme i grundejerregi.

Der var også kræfter i gang for at få FF's medlemmer samlet i bydelsforeninger – efter postnumre. Det gik trægt. I 1992 var det kun Valby, det var lykkedes for.

I 1993 skiftede man formand i PL, idet advokat H. Bro Nielsen (ufrivilligt) blev erstattet af Allan Malskær.

I 1994 bestod FF af ca. 1.100 parcelhusejere, 160 udlejningsejendomme og den relativt nye medlemskategori: Bydelsforeninger, 125 stk., som repræsenterede ca. 3.500 parcelhusejere hovedsageligt i Valby og Vanløseområdet.

I 1995 blev der som noget nyt oprettet et boligklagenævn i Københavns Amt vedr. husordens-overtrædelser. Det var en 3-årig forsøgsperiode. På opfordring fra Bygge- og Boligstyrelsen indstillede FF formanden for Rødovre Udlejerforening som grundejerrepræsentant.

Men det store tilbagevendende emne på bestyrelsesmøderne var strukturdrøftelserne.

FF nedsatte et strukturudvalg, som efter mange møder omsider barslede med 3 modeller:

model 1: en geografisk ændring som begrænser området til København alene. De udenfor liggende foreninger skulle overføres til PL eller den sjællandske FF. Model 2: en lodret deling i parcelhusejere og udlejere, der hver for sig holder egne bestyrelsesmøder.

Model 3: en fællesforening for alle udlejerne og en tilsvarende for alle parcelhusejerne..

Man valgte at arbejde videre med model 2, altså en udlejersektor og en parcelhussektor gældende fra repræsentantskabsmødet i april/1994 – vel vidende, at det kun var en midlertidig løsning. Det var således mest en effektivisering af bestyrelsesmøderne.

En ren parcelhusforening

Der var stadig enighed om, at tilhørsforholdet til PL skulle opretholdes.

Tilsvarende strukturelletiltag i udlejerforeningen endte med etablering af "Udlejerforeningen Danmark". Man var ikke længere interesseret i de mindre fællesforeninger, men ville basere foreningen på enkeltmedlemmer og store udlejere-/udlejerforeninger. Derved blev flere bånd til FF kappet, og vi nærmede os mere og mere til at blive én ren parcelhusforening.

Den nye udlejerstruktur, som kunne sammenlignes med en brancheforening, blev vedtaget på et repræsentantskabsmøde i 1995. Herefter meldte Østerbro GF sig ud af FF. UL's Kontingentstruktur var ligeledes årsag til, at mange mindre udlejere ikke fulgte med.

Antallet af huslejenævn blev reduceret fra 10 til 8. FF besatte herefter kun en af nævnspladserne. ►



Ultimo 1996 udmeldte GF Hulgården og Rødovre udlejerforening sig af FF. Grundejerforeningen Samarbejdet udmeldte sig og efter at GF Kirkebakken Duekær ligeledes meldte sig ud af FF var Glostrup GF herefter den eneste tilbageværende omegnskommune. I Dec.96 afgik foreningens tidligere formand A. Karoli-Hansen ved døden, 86 år gammel.

Fra 1997 havde FF således ikke længere nogen repræsentant i UL. Det samme gjaldt huslejenævnspladser.

Der var ikke længere sager til behandling i Byfornyelsesnævne.

Fra 1997 var udlejerforeningen den eneste udgiver af "Huset". Herefter skulle vore udlejermedlemmer betale 125 kr. for et årsabonnement (i stedet for 25 kr.) Mange faldt fra. Vi var således ikke længere interessenter i blad-udgivelsen af "Huset". Eneste reminiscens er herefter en indestående ansvarlig kapitalandel på ca. 38.000 kr.

I R98 drøftede man overgang til 14-dages tømnings af dagrenovation for at opnå en klækkelig besparelse. Der var også ideer om overgang til vægtafregning.

Der var så megen kritik af R98, at vi på hvert bestyrelsesmøde havde R98 på dagsordenen, og ligeledes en gang med deltagelse af en repræsentant fra ledelsen i R98 som skydeskive.

I 1997 blev der omsider fremsat et lovforslag om afskaffelse af det forkætrede brandbidrag.

Møder med Husum og Emdrup GF

om dannelse af et Københavnsk Samvirke faldt til jorden hovedsagelig fordi man var sig selv nok, og fordi man ikke ville deltage i noget (grundejer)-politisk arbejde, herunder en stærk aversion mod PL.

Pr 1/1-1998 udmeldte Glostrup GF sig af FF uden at vores bestræbelser på at få deres medlemmer overført til PL lykkedes.

Udlejerforeningen skiftede navn til "Ejendomsforeningen Danmark" som afspejlede den nye struktur i foreningen. En sidste opgave for FF uden for København var udpegning af en grundejerrepræsentant til Høje Taastrups genbrugsudvalg og til kommunens huslejenævn. Det blev herefter en opgave varetaget af GLO/PL.

1998 var præget af R98's 100-års jubilæum, med mange arrangementer, udstillinger, bogudgivelser, samt receptoner på b. a. Københavns Rådhus. FF's repræsentantskabsmedlemmer deltog i det meste.

De private fællevejenes nye status

Den kommunalpolitiske beslutning om opsigelse af alle overenskomster med grundejerne om vedligeholdelse af de private fælleveje kom bag på os alle. Vi fik først kendskab til beslutningen, da den var vedtaget i Bygge- og Teknikforvaltningen i april måned.

I løbet af sommeren afholdt vi så nogle opklarende møder med embedsfolk fra kommunens driftsplankontor, der skulle forestå den kaotiske situation som

beslutningen medførte. Og i løbet af foråret afholdt vi 5 konstruktive informationsmøder med grundejerforeningerne i de større bydele med paneldeltagere fra Kommunen og en uvildig rådgivende ingeniør.

På de velbesøgte møder udfoldede der sig en livlig debat med drøje hug til kommunen, som samtidig blev forpligtet på en lang række punkter. De skulle således bidrage med at få udarbejdet en fortegnelse over alle grundejerforeninger indtegnet i et digitalt kortsystem, afholdelse af minikurser for grundejerrepræsentanter, der hidtil havde forladt sig på kommunens folk samt fastlæggelse af procedurer omkring gravetilladelser og vejsyn m.m.

Det er nævneværdigt at omtale et møde som driftsplankontoret bad FF om at afholde, nemlig om at kommunikere forståeligt med grundejerrepræsentanter. Vi samlede et panel af virkeligt spørgelystne og lettere fortorne forbrugere til gennemgang af nogle relevante skrivelser. Den kritik, der fremkom under mødet, blev stort set taget til følge. Vi fik faktisk en manifestation af, hvor vigtigt det er, at vejfolkene lærte at kommunikere og forhandle med foreningerne fremfor med de enkelte kontrakt-havere. En forståelse som var uvant for vejfolkene, men som senere har gavnet forholdene mellem de to parter til glæde for eftertiden.

En yderligere nyttig ting affødt af stormøderne var, at ansvarsproblematikken omkring vejenes sikkerhed blev belyst og nu stod klart for alle deltagende grundejerrepræsentanter.

Enklere struktur

I 1998 udarbejdede vi en revision af foreningens love, som tog højde for at, medlemskategorierne udlejer og omegnskommune udgår. Endvidere blev betegnelsen "love" erstattet af "vedtægter". Godkendt på repræsentantskabsmødet d. 17/4-1998.

På det ordinære repræsentantskabsmøde d. 27/4-1999 vedtog forsamlingen enstemmigt en resolution som protest mod skatteministerens fortolkning af varmforsyningsloven, som ville medføre store afgiftsstigninger foranlediget af "Pinsepakken"

Forenklingen af FF's struktur medførte, at vi bedre kunne koncentrere os om opgaverne i Københavns Kommune. Vi ►





uddelegerede noget af bestyrelsesarbejdet til følgende arbejdsgrupper:

1. Vvh-gruppen omkring vejvedligeholdelse på de priv. Fællesveje.
2. Parkeringsgruppen.
3. Brugergruppen vedr. ejendomsvurderinger.
4. Fjernvarmegruppen

Ad 1.: Denne gruppes fremmeste opgave var at udarbejde og vedligeholde en fortegnelse over de mere end 225 kendte grundejerforeninger i K.K. Det var nødvendigt løbende at udveksle oplysninger om formandsskifte i grundejerforeningerne med PL og Driftskontoret (tidligere kaldt Driftsplankontoret). Endvidere at få udarbejdet en oversigtsplan for alle grundejerforeninger i et digitalt kortsystem.

Den halvårlige tømning af rendestensbrønde var nu noget overraskende overgået til de grundejere, der havde haft vejoverenskomst. En henvendelse til vejafdelingen via borgmester Søren Pind om at kommunen i stedet overtog denne service på alle veje blev affærdiget bastant med et helt uacceptabelt tilbud fra kommunens egen entreprenør afdeling.

Der blev afholdt to minikurser om vejvedligeholdelse med kompendiemateriale udarbejdet af kommunen. Betydningfuldt nok var deltagelsen fra grundejerforeningerne trods gentagne indbydelser skuffende.

Forvaltningkontoret, som forestår udstedelsen af gravetilladelser og tilsynet med alle gravearbejder, var ikke imødekommende over for vores krav om forhåndsorientering, men skubbede ansvaret herfor over på ledningsejerne. Driftskontoret var til gengæld imødekommende hvad angår at udføre egentlige vejsyn med pågældende grundejerrepræsentant mindst hvert andet år.

Vi fik stoppet vejfolkernes ”mistænkelige” foretagsomhed med udstedelse af påbud på de vejstrækninger, hvor udløb af overenskomsterne var nært forestående.

Ad 2.: Kommunen havde store vanskeligheder med at få implementeret de vedtagne parkerings-restriktioner på de private fællesveje. Jeg lavede en beregning, der viste, at kommunal overtagelse af de private veje på brokvartererne ville koste kommunen mindre end de opnåelige parkeringsafgifter. Bortset fra at den skabte stor furor på borgme-



sterkontoret, fik vi ikke noget ud af det. Men på et efterfølgende foretræde for Bygge- og Teknikudvalget i foråret 2000, hvor vi med et på forhånd udleveret mødepapir fik lejlighed til at berette om den kaotiske situation, de havde skabt for grundejerne omkring parkering og vejvedligeholdelse.

Ad 3.: Denne gruppe holder øje med ejendomsvurderingerne og vores repræsentant har medvirket til, at man i tilbagekøbssagen har opnået fri proces ved højesteret.

Ad 4.: Om etablering af et brugerråd for fjernvarmeforsyningen foreligger der endnu ikke noget svar fra borgmester Bo Asmus Kjeldgaard trods gentagne rykkere.

Medlemsfremgang

FF har, som det er fremgået af det foregående, ikke længere nogen repræsentant i Byfornyelsesnævn, Bolig-klagenævn, Boligretter eller Huslejenævn. Det eneste tilbageværende og fungerende nævn er VVS ankenævnet, hvor formanden efter gældende aldersgrænse blev erstattet med en ny grundejerrepræsentant i 1998.

I efteråret 2002 blev de sidste områdekort fra ca. 200 foreninger afleveret til indtegnning i det kommunale GIS-kort-

system. Der gik dog nogle måneder før vi så resultatet. De manglende ca. 60 foreningskort blev udsendt til de respektive foreninger, som herefter selv skulle indsende deres oplysninger til Vej- og Park. Der var således basis for at vi omsider kunne få et sammenhængende GIS-kort for hel København. Tilbage står så at få tilsagnet om, at vi selv skal kunne gå på nettet og nedtage relevante GIS-kort til eget foreningsbrug. R98: Da man heller ikke her kan deltage i bestyrelsen fra det år, hvor man fylder 70, har næstformanden Hans-Jørgen Lykkeboe erstattet H. Å. Zabel fra den nye valgperiode, 2002-2005.

FF har påbegyndt en periodisk udsendelse af en informationskrivelse til alle medlemsforeningerne, hvor vi redegør for de aktuelle aktiviteter og indhøstede erfaringer primært omkring vejsyn og vejvedligeholdelse.

Vores aktiviteter i forbindelse med kommunens opsigelse af vejvedligeholdelseskontrakterne har medført en stor medlemsfremgang, som rigeligt opvejer tabet af udlejermedlemmer de sidste år.

Endvidere har vores kontakt til samtlige københavnske grundejerforeninger i forbindelse med fremstilling af GIS-kortene givet FF et godt image over for de mange foreninger, som endnu ikke er medlemmer. ■



Dialogmøde med Teknik- og Miljøforvaltningen

På dialogmødet med Københavns Kommunes Teknik- og miljøforvaltning blev der drøftet mange forskellige emner, bl.a. affaldsordninger, klassificering af vejenes tilstand, etablering af klimaveje, vedligeholdelse af cykelstier og trafiktælling.

AF BIRGIT PHILIPP, FORMAND, GRUNDEJEREN.DK · MØDEREFERAT: INGE ELVEKJÆR, TMF

Den 2. november deltog bestyrelsesmedlemmer fra såvel SGF (Sundbyernes Grundejerfællesskab) som Grundejeren.dk i det halvårlige dialogmøde med repræsentanter for Teknik- og Miljøforvaltningen, hvor vi har mulighed for at ”vende” nogle generelle problemer. Der var i forvejen indsendt en oversigt over de emner, vi ønskede drøftet.

I bestyrelsen for Grundejeren.dk er vi glade for denne mulighed for dialog med TMF, som betyder, at det er lettere at holde kontakten til forvaltningen. På den anden side er dette ikke et forum, hvor man kan opnå umiddelbare resultater, men vi er overbevist om, at det på længere sigt er gavnligt for Grundejeren.dk at have denne mulighed for dialog om de emner og problemer, der løbende opstår i vores medlemsforeninger. Vi værdsætter også endnu en mulighed for dialog med SGF, som Grundejeren.dk har et fint samarbejde med.

Mødereferat

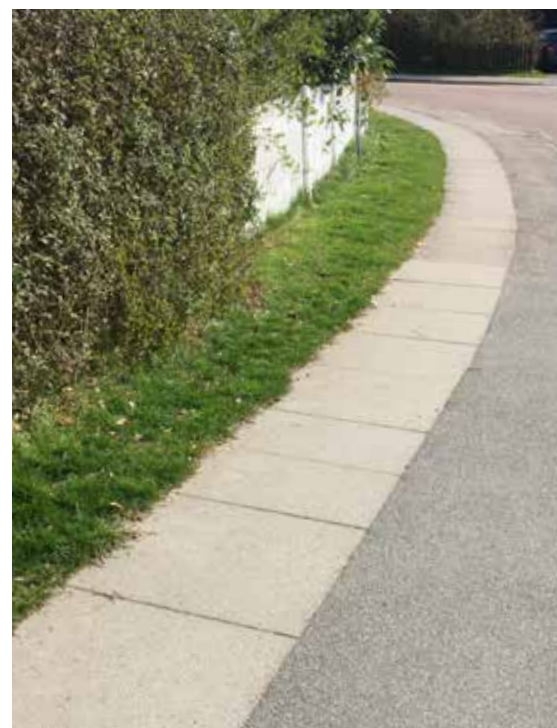
Grundejersammenslutningerne havde på forhånd fremsendt i alt 10 emner, som man ønskede en drøftelse af.

Status på opdatering af klassificeringen af vejenes tilstand på Københavnerkortet.

TMF har netop ansat en person i løntilskud job som skal gennemkøre samtlige private fællesveje og score dem som 1, 2 eller 3- alt efter belægningstilstanden på vejene. Forvaltningen forventer at Københavnerkortet er opdateret om nogle måneder.

Retningslinier for passage, vedligeholdelse og anvendelse af fortovene på private fællesveje.

Det er ikke tilladt at råde over fortovene til andet end færdsel uden tilladelse fra forvaltningen. Hvis man oplever overtrædelser af gældende regler kan man



sende en meddelelse til forvaltningen via ”Giv et praj” app., hvor det også er muligt at vedhæfte et billede af forholdet, som man ønsker at rapportere. Forvaltningen vil herefter besigtige forholdet og kontakte den ansvarlige grundejer, mhp. at få afhjulpet problemet.

Skolebørn smider bl.a. deres madpapir på de private fællesveje på vej tilbage til skolen efter endt frokostpause.

Det er vanskeligt for TMF at hjælpe grundejerne i denne sag. Forvaltningen vil i stedet opfordre grundejerforeningen/vejlauget at indlede en dialog med den skole, som eleverne kommer fra, for at få lærerne til at drøfte problemet med eleverne.

Grundejersammenslutningerne spurgte om muligheden for at få lov til at opsætte skilte på de private fællesveje, hvor der skulle stå ”private fællesveje” på.

Umiddelbart kan der ikke gives lov til en sådan form for skiltning.

Erfaringer og status på de nye affaldsordninger i villa- og parcelhusområderne.

Der er lavet nogle foreløbige undersøgelser som alle viser at brugerne (de adspurgte borgere) er meget tilfredse med ordningerne. Der vil løbende blive lavet nye undersøgelser og alt efter, hvad de viser, vil man foretage de nødvendige tiltagninger. ►





Spørgsmål om parkering af ude-frakommende biler på de private fællesveje

Indførelsen af "Gul zone" har været en stor succes og derfor var der på et tidspunkt visse politikere, som gjorde sig overvejelser om man skulle brede ordningen ud til at omfatte hele byen. Det var der imidlertid ikke politisk flertal for, så ideen blev skrinlagt.

Der imidlertid en enkelte privat fællesvej, som har fået godkendt en parkeringsordning og vurderingen er, at flere kan følge efter.

Status på etablering af klimaveje ved KK & HOFOR's mellemkomst

Grundejerens.dk oplyste at der var 27 veje, som fik tilbudt en klimaløsning på deres vej, og der var 24, som takkede "ja" til dette.

HOFOR etablerer enten "regnvandsbede" eller "nedsvivningsbede" og grundejerne betaler så selv efterfølgende for belægningen på vejen.

Status på udformningen af retningslinier for bebyggelse af områder, hvor der fortrinsvis er private fællesveje

Forvaltningen orienterede om den vedtagne beslutning om ændring af praksis for håndhævelse af villaservitutter vedrørende dobbelthuse samt drøftelsessagen om udviklingen af villaområder. Grundejersammenslutningerne understregede at de nærer et stort ønske om at få lov til at deltage i udarbejdelsen af de retningslinier, som skal være gældende.

Drøftelse af KK's manglende vedligeholdelse af cykelstier og brøndsugning i visse områder af byen

Forvaltningen forsøger at vedligeholde cykelstierne bedst muligt ud fra de ressourcer, som de bliver tilgodeset med. De er højt prioriteret fra politisk side, da man gerne vil have at folk cykler i stedet for at køre i bil. Hvis man støder på et forhold, som kræver en hurtig afhjælpning, vil det være en stor hjælp for forvaltningen, hvis man sender os en meddelelse via "Giv et Præj" hvorefter de så vil de blive taget.

Manglende information til grundejersammenslutninger/ vejlaug ved udstedelse af gravetilladelser.

Grundejersammenslutningerne hævder at TMF ikke partshører vejejerens i forbindelse med udstedelse af gravetilladelser. Det er ofte grundejerne på de private fællesveje, som ejer vejen og på den baggrund har de krav på at blive partsført i forbindelse med at der udstedes en gravetilladelse til en ledningsejer.

"Gravetilladelser" som er den enhed i "Center for Trafik og Byliv" der udsteder gravetilladelser til ledningsejerne, oplyser at de partshører vejejerne forud for en tilladelse. Partshøringsbrevene sendes til vejejerens eBoks, men ikke som papirpost.

Hvis der er sket en fejl i en sag, beklager forvaltningen naturligvis dette, men forvaltningen partshører som hovedregel altid vejejerens.

Grundejerens.dk havde inviteret formanden og næstformanden for Brønshøj Kirkevej Vejlaug. Vejlaugget ønskede at drøfte måden hvorpå trafiktællingen blev foretaget på i 2012, samt at spørge om forvaltningen vil opsætte tællesteder samme sted, hvis der skulle tælles trafik i dag.

TMF ville opsætte tællestederne samme sted som ved tidligere tællinger, da man fortsat mener at det giver et retvisende billede af mængden af gennemkørende trafik på Brønshøj Kirkevej.

I sin tid da tællingen blev gennemført påklagede grundejerne tællingen til Vejdirektoratet, som endte med at give kommunen medhold i, at måden hvorpå var foretaget på, levede op til lovgivningens krav.

Vejlauget spurgte om kommunen vil gå ind i et samarbejde med dem og andre grundejersammenslutninger/ vejlaug i området, med henblik på at udarbejde en plan for trafikafviklingen i området. TMF oplyste at det er grundejerne der skal finde ud af, hvad de ønsker og herefter fremsende deres projekt til godkendelse i forvaltningen.

TMF er myndighed og skal ikke udarbejde planer for grundejerne på de private fællesveje.

Grundejersammenslutningerne ønskede at høre, hvordan forvaltningen foretager trafiktællinger generelt, så TMF gav en kort beskrivelse af, hvordan en typisk tælling foretages. ■





grundejeren.dk

Fællesforeningen af
Grundejerforeninger i København

Sekretariat

Anne Brix Christiansen
Dyssevænget 74, 2700 Brønshøj
Tlf. 24 25 05 03
sekretariat@grundejeren.dk

Juridisk Hotline

Til hurtige spørgsmål om ejendomme, ejd.skat, vedtægter, hegn, deklarationer, servitutter, vejforhold, parkering, lejeforhold, byggesager m.m.
Kontakt: Advokat (L) Morten Mark Østergaard
BuusMark Advokatfirma, tlf. 46 30 20 32,
mmo@buusmark.dk

Forsikring

Kollektiv ledelses og bestyrelsesansvar, erhvervsansvar samt underslæb.
1020 kr. årligt
Kontakt: HDIGerling
Teamleder Tenna Larsen
Tenna.larsen@hdigerling.dk
T: 33 36 85 88 · M: 51 80 44 52

Medlemsblad

Redaktionsudvalget:
Poul Hounsgaard, Hanne Skovsgaard, Anne Brix og Birgit Philipp
redaktoer@grundejeren.dk

Udgiver: Grundejeren.dk
Layout: Michael Mossefin/Paramedia 1896
ISSN: 22449035

Bestyrelsen

Formand
Birgit Philipp
Valgt i 2017 for GF Søndre Hanssted
Jura
formand@grundejeren.dk
Tlf.3616 3995

Kasserer
Poul Hounsgaard
Valgt i 2016 for GF Sundbyvang
Økonomi & blad
kasserer@grundejeren.dk

Næstformand
Anne Brix Christiansen
Valgt i 2017 for GF Danas Park

Hanne Skovsgaard
Valgt i 2016 for GF Forfatterkvarteret
Arrangementer & redaktionsudvalg
hs@grundejeren.dk

Gurbakhsh Singh Sanotra
Valgt i 2017 for Brønshøj Præstegårds GF
Skilte, veje & snerydning
gss@grundejeren.dk

Erik Jønsson
Valgt i 2016 for Kirkestiens Villakvarter
Forsyningsvirksomhed
ej@grundejeren.dk

Hans Christian Preene
Valgt i 2017 for GF Søndre Hanssted
hcp@grundejeren.dk

SUPPLEANTER

1. suppleant
Jørgen Tetzschner
Valgt i 2017 for Brønshøjgaard's Haveby
jt@grundejeren.dk

2. suppleant
Jacob Gorm Larsen
Konst. i 2017 for GF Nordre Hanssted

3. suppleant
Povl Hansen
Valgt i 2017 for GF Utterslevhøj

BYDELSUDPEGEDE

BESTYRELSESMEDELMER
Charlotte Tørngren
Udpeget af Vanløse
Grundejersammenslutning
Parkering, skiltning & veje
sl@grundejeren.dk

VALGTE REVISORER

1. **Per Rahbek**
Valgt i 2017 for
Valby og Omegns Byggeforening

2. **Jens Kolind**
Valgt i 2017 for GF Søndervang

Suppl. Ib Vilhelmsen
Valgt i 2017 for GF Søndre Hanssted

Medlemsforeninger

2100 Østerbro

Ny Ryvang Villakvart. Vejlaug
Solvænget m.v.,
Ejerlaug vedr. rækkehuse
Strandpromenade
Kvarterets Grundejerlaug

2300 Sundbyerne

Fredenshøj GF
Møllely GF
Odin GF
Strandengen GF
Sundbyvang GF
Ulrick Birchs Allé Vejlaug
Valhal GF
Vestre Solvang GF

2400 NV

Dortheavejs Vejlaug
Enebærvej GF
Utterslevhøj GF

2500 Valby

Ankeret GF
Frilands Allés Vejlag
Dæmningen GF
Forfatterkvarteret GF
Gl. Østergaard GF
Hestehaven GF
Højmark GF
Kløverbladet GF
Lyset GF
Nordre Hanssted GF
Nybovej GF
Ny Østergaard Villaby GF
Strandlyst GF
Søholm GF
Søholm Parkby GF
Søndervang GF
Søndre Hanssted GF
Trekantens Vejlaug
Ulriksdal GF
Valby Bakkes Vejlaug
Valby og Omegns Byggef.
Valby Nye Villakvarter
Vigerslev Haveforstad GF

2700 Brønshøj

Boeslunde GF
Brønshøjgårds Haveby GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcelforening
Brønshøjs Præstegård GF
Brønshøj Præstegårdso
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Frederikssundsvej 333 EF
Godthaab GF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads
Husum Haveby GF
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosens Haveby GF
Lille Husum GF
Solhøj GF
Søgaard GF
Vejforeningen af 11/61957
Vejlauget matr. nr 2215-2242

2720 Vanløse

Bakke Allé GF
Bakkedal GF
Damhussoen GF,
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Hasselvængets Ejerlaug
Holmestien GF
Katrinedal GF
Kildeåens Haveby GF
Kirkestiens Villakvarter GF
Kæragervej GF
Langkærvej/Ledagersti GF
Løvhølmens Vejlaug
Morsøvej af 1945 GF
Ofea Plads GF
Slotsherrens Bro GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøjevæjens Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Aabakken GF