



23. april 2019

Sagsnr.
2019-0016646

Dokumentnr.
2019-0016646-6

Muligheden for at stille krav om tinglysning af grundejerforeningsvedtægt på ejendom og om, at parkeringspladser skal etableres, hvis delebilordning ophører

Ved Teknik- og Miljøudvalgets behandling den 8. april 2019 af *Dispensation fra lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd' til nedsat parkeringsnorm ved delebilordning* blev sagen sendt tilbage til forvaltningen med henblik på yderligere oplysninger.

Udvalget har anmodet forvaltningen om at redegøre for mulighederne for, at vedtægten kan tinglyses som krav på ejendommen, og hvis delebilordningen ophører, skal ejerforeningen være forpligtet til at etablere de manglende parkeringspladser.

Tinglysning af vedtægt

I lokalplaner fastsættes – på baggrund af kommuneplanens parkeringsnormer – en parkeringsnorm, som fastsætter, hvor mange parkeringspladser der skal etableres ved nybyggeri.

Planloven giver ikke mulighed for at stille krav om ejerforhold eller en bestemt brug af parkeringspladserne. Der er således ikke mulighed for at stille krav om en bestemt brug af parkeringspladserne, fx at et vist antal parkeringspladser forbeholdes delebiler. Der er således heller ikke mulighed for ved en dispensation fra parkeringsnormen at stille som betingelse, at parkeringspladserne forbeholdes delebiler.

Et krav om at grundejerforeningens vedtægt, hvori delebilordningen er indarbejdet, skal tinglyses på ejendommen, vil ikke forhindre, at grundejerforeningen efterfølgende ændrer vedtægten, idet grundejerforeningen kan ændre vedtægten, hvis der er flertal – i nogle situationer kvalificeret flertal – for en ændring. Et krav om tinglysning af vedtægten vil således ikke være relevant, da det ikke vil sikre opretholdelsen af delebilordningen.

Krav om etablering af parkeringspladser ved ophør af delebilordning

Forvaltningen vurderer imidlertid, at det vil kunne stilles som betingelse for dispensationen, at de resterende parkeringspladser etableres, hvis delebilordningen ophører. Betingelsen kan tinglyses på ejendommen, men kan håndhæves, uanset om den tinglyses eller ej. Tinglysning vil dog sikre, at kommende ejere bliver bekendt med, at der er givet dispensation, og at der er knyttet en betingelse hertil.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Der vil imidlertid være udfordringer forbundet med en sådan betingelse. I den konkrete sag fastlægger den gældende lokalplan, at parkering skal ske i konstruktion primært som kælderparkering, hvormed de resterende parkeringspladser ikke kan etableres, når byggeriet er færdigt.

Derudover er der ikke overskud af friareal på grunden, hvorfor der ikke kan reserveres areal på terræn, der muliggør, at der kan etableres parkering her. Det er således vurderingen, at grundejer ikke vil kunne anlægge parkeringspladserne på egen grund, hvis delebilsforeningen nedlægges, efter at byggeriet er opført.

En mulighed vil være, at en evt. betingelse stilles som et krav om etablering af de resterende parkeringspladser i et parkeringsanlæg andet steds i kvarteret, hvis delebilordningen nedlægges.

I den konkrete sag vil der så være tale om, at grundejer enten skal købe de resterende pladser i konstruktion i de øvrige byggerier i Ørestad Syd, hvor der er krav om parkering i konstruktion, eller i de fælles parkeringsløsninger, som By & Havn etablerer i Ørestad.

Med det kendskab, som forvaltningen har til byggerier i Ørestad Syd, så er det forventningen, at de øvrige parkeringsløsninger vil være fuldt færdigudviklet inden for en kortere årrække. I aftalen mellem By & Havn og Teknik- og Miljøforvaltningen fra 2019 om færdiggørelse af parkeringsløsninger i Ørestad fremgår det, at det sidste fælles parkeringsanlæg i Ørestad Syd er opført senest den 1. januar 2025. I praksis kan der således opstå det problem, at hvis evt. ophør af delebilordningen sker efter 1. januar 2025, er det ikke muligt at etablere de resterende parkeringspladser i området, selvom det er stillet som en betingelse for dispensation.

Ejerforeningen kan i den situation søge om dispensation fra betingelsen, hvorefter Teknik- og Miljøudvalget vil foretage en konkret vurdering af ansøgningen og mulighederne på dette tidspunkt.

Hvis en betingelse knyttet til en dispensation ikke overholdes, kan forvaltningen nedlægge et påbud om etablering i overensstemmelse med betingelsen. Hvis påbuddet ikke overholdes, kan forvaltningen videregende forholdet til politiet til strafforfølgelse.

Det skal endvidere bemærkes, at forvaltningen som udgangspunkt alene vil blive opmærksom på, at en delebilsordning er nedlagt, hvis grundejerforening, beboere, naboer eller lignende gør opmærksom på problemstillingen.

Bygherres forslag om frivillig tinglysning

Forvaltningen har drøftet sagen med EcoVillage i forlængelse af, at udvalget sendte sagen tilbage og ønskede redegjort for mulighederne for at tinglyse krav om, at ejerforeningen er forpligtet til at etablere de manglende parkeringspladser, hvis delebilsordningen ophører.

EcoVillage har foreslået, at de i stedet frivilligt tinglyser en deklaration på ejendommen om, at der stedse skal være en delebilordning på ejendommen. Det vil sikre, at kommende ejere kender denne byrde på ejendommen. EcoVillage har oplyst, at formuleringen af deklarationen vil ske i samarbejde med et kommende realkreditinstitut og kommunen.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler – uanset at det på et senere tidspunkt evt. måtte vise sig at være umuligt at opfylde betingelsen – at en dispensation gives på betingelse af, at de resterende 20 parkeringspladser etableres andet sted i kvarteret, hvis delebilsordningen ophører, og at betingelsen tinglyses på ejendommen.

Uanset en frivillig tinglysning, som foreslået af EcoVillage, foreslår forvaltningen, at det ved en evt. dispensation stilles som betingelse at de resterende 20 parkeringspladser etableres andet sted i kvarteret, hvis delebilsordningen ophører.

En sådan betingelse vil kunne håndhæves umiddelbart med nedlæggelse af påbud om etablering i overensstemmelse med betingelsen, hvorimod en frivillig tinglysning, uanset om kommunen er påtaleberettiget, alene kan håndhæves ved, at kommunen anlægger en sag ved domstolene.

Det er forvaltningens vurdering, at der med denne betingelse, og de forhold som forvaltningen har lagt vægt på for at anbefale dispensationen, lægges en restriktiv praksis for i hvilke tilfælde, der kan gives dispensation til nedsættelse af parkeringsnormen ved etablering af delebilsordning.