

Klyngehusenes Grundejerforening
v/formand Tina Hyldegaard-Pedersen
Thorsvej 36
4180 Sorø

Mail: tinahyldegaard@stofanet.dk
jettegl@stofanet.dk



Kontoret holder lukket
fra og med
tirsdag, den 23. december 2014
til og med
fredag den 2. januar 2015
Vi ønsker Dem en glædelig jul.

Dato :
11. december 2014

J.nr. :
14339

Sekretær :
Anette Sømark
as@advokathj.dk
Direkte tlf. 2445 4427

Advokat
Roger Kopp Pedersen
rkp@advokathj.dk

Vedr.: Kommunens ønske om at overdrage fællesareal til Klyngehusenes Grundejerforening.

Jeg har nu gennemset materialet vedrørende den af Kommunen påtænkte overdragelse af fællesarealet fra Kommunen til Grundejerforening og har ikke andre bemærkninger end de der allerede er fremsat af Grundejerforeningens bestyrelse i forbindelse med de tidligere drøftelser med Kommunen.

Det fremgår af det materiale, jeg har set, at det tilsyneladende altid har været Grundejerforeningen, der har forestået driften af det pågældende fællesareal, mens det hidtid har været Kommunen, der som ejer har opkrævet udgifterne hertil hos den enkelte grundejer.

Kommunen ønsker sig nu fritaget for denne administrative byrde, der vil blive væsentlige forøget for Kommunen i forbindelse med et nyt opkrævningssystem via SKAT, hvor der skal skelnes mellem beløb, for hvilket Kommunen har fortrinsret (læs forud for pantsikrede krav i ejendommen) og "almindelige" krav uden fortrinsret. Kommunen vil således ikke fremover have mulighed for at opkræve vedligeholdelsesbeløbet sammen med ejendomsskatten for de berørte ejendomme.

Advokat Roger Kopp Pedersen

Møderet for Højesteret · Beneficeret Advokat · Autoriseret Bobestyrer
Danske Bank 3511 4827185078 · Giro 5456428 · CVR nr.: 15227443 · Fax: 58 53 18 53
www.advokathjornet.dk

Jeg er enig i, at Grundejerforeningen stadig vil være berettiget til at kræve beløb for vedligeholdelsen hos de enkelte grundejere og har ingen bemærkninger til de foreslåede ændringer af deklARATIONERNES § 3.

Den reelle forskel mellem den gældende ordning og den af Kommunen foreslåede ordning, hvorefter fællesarealet skal tilhøre grundejerforeningen, vil være, at det fremover vil være Grundejerforeningen, der vil have de eventuelle fremtidige tab, såfremt der er en eller flere grundejere, der ikke drager omsorg for at betale deres andel af vedligeholdelsesudgifterne. Denne risiko ville kunne imødegås ved, at der blev tinglyst et ejerpantebrev på hver enkelt parcel til fordel for Grundejerforeningen, der sikrede en panteret i de enkelte medlemmers ejendomme på f.eks. kr. 5.000,00 eller kr. 10.000,00.

Efter min opfattelse vil et sådan arrangement imidlertid være at skyde gråspurve med kanoner, idet det ikke er min erfaring, at en Grundejerforenings medlemmer, når bortset fra, når medlemmerne er økonomisk trængte, søger at unddrage sig forpligtigelsen til at betale medlemskontingent m.m. Jeg forstår, at hovedparten af grundejerne på Odinsvej har tilknyttet sig foreningen uden pligt hertil, hvorfor der vel er grund til at tro, at der ikke vil blive problemer fremadrettet for så vidt ejerne af ejendommene på Odinsvej.

Under hensyn til at der tilsyneladende er massiv opbakning til Grundejerforening blandt også beboerne på Odinsvej, kunne der måske rettes op på den gamle forsømmelse, hvorefter ejerne af ejendommene på Odinsvej ikke er pligtig medlemmer af grundejerforening ved at disse accepterede en deklARATION på deres ejendomme herom. Igen er det min vurdering, at det omkostningsmæssigt vil være at skyde gråspurve med kanoner.

Helt overordnet er det derfor min vurdering af Kommunens forslag, at Kommunens forslag bør accepteres af Grundejerforeningen uanset, at det vil være Grundejerforeningen, der fremover vil skulle bære eventuelle tab på grund af manglende indbetaling af vedligeholdelsesbidrag, idet grundejerne også som borgere i Kommunen bør have øje for Kommunens administrative byrder.

Det er imidlertid suverænt Grundejerforeningens beslutning, hvilken løsning, der vælges, idet en overdragelse af arealet fra Kommunen til Grundejerforeningen kræver Grundejerforeningens positive medvirken.

I relation til den kommende ekstraordinære generalforsamling, er det vigtigt, at dagsordenen formuleres således, at bestyrelsen får mandat til at indgå den nødvendige aftale med Kommunen om, at fællesarealet tilskødes Grundejerforeningen, såfremt dette vedtages i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling.

I forbindelse med en overdragelse er det tillige afgørende, at det blive anført i aftalen, at der er enighed mellem Kommunen og Grundejerforeningen om, at det fortsat jfr. mødereferat af 9/10-2014 er Kommunen, der skal forestå driften og vedligeholdelse af veje, fortov, vejtræer og belysning.

Med venlig hilsen

Roger Kopp Pedersen