Københavns Kommune

Københavns Rådhus

1599 København V

19. december 2005

A3-1277 DB/ rhj

**Vedr.:**

**G/F Kløverbladet, Valby – Anmodning om ændret fordelingsnøgle til betaling af bidrag til drift og vedligeholdelse af privat fællesvej.**

Som advokat for:

Grethe Zink

Karensgade 6

2500 Valby

Anne Lene Andersen

Kløverbladsgade 15

2500 Valby

Randi de Lemos

Karensgade 3

2500 Valby

Vivian Tolba

Kløverbladsgade 14

2500 Valby

Michael Due

Kløverbladsgade 28

2500 Valby

Jesper Rokkjær

Karensgade 10

2500 Valby

Tommas Møller

Kløverbladsgade 26

2500 Valby

skal jeg under henvisning til § 66 i lovbekendtgørelse nr. 670 af 19. august 1999 om private fællesveje (”privatvejsloven”) anmode Kommunen om at indbringe spørgsmålet om opretholdelsen af den i Grundejerforeningen gældende fordelingsnøgle til vejvedligeholdelse af Grundejerforeningers private fællesveje for de i lov om offentlige veje §§ 57-58 omhandlede taksationsmyndigheder.

Mine klienter udgør i dag den siddende bestyrelse i Grundejerforeningen Kløverbladet, som dækker området Gerdasgade 3-7 og 2-12, Kløverbladsgade 3-55 og 4-56 og Karensgade 3-9 og 6-12, 2500 Valby, jfr. vedtægterne for Grundejerforeningen, som vedlægges i kopi som bilag 1.

De tre veje i Grundejerforeningen er alle private fællesveje med en samlet længde på ca. 1,5 km., og på samtlige de i Grundejerforeningens område beliggende 55 ejendomme er der den 14. marts 1951 tinglyst en deklaration, som foreskriver et pligtmæssigt medlemskab af grundejerforeningen for alle oprindelige og fremtidige ejere af ejendomme i området, jfr. den omtalte deklaration der vedlægges i kopi som bilag 2

I den pågældende deklaration er det bestemt (side 2, lidt over midten), at det beløb som hvert års generalforsamling ved simpelt flertal vedtager at opkræve, ”..*fordeles mellem ejerne i forhold til hver ejendoms facadelængde.*” Det vil sige, at udgifterne ifølge deklarationen skal fordeles i forholdet 1:1.

Det er den her citerede bestemmelse, som har været genstand for en årelang strid i Grundejerforeningen, og som mine klienter ved denne henvendelse ønsker ændret.

Hele det område, der er omfattet af Grundejerforeningen, er meget blandet i den forstand, at det dels består af private beboelsesejendomme og dels erhvervsejendomme. Inden for disse to ejendomskategorier er der yderligere forskellige typer, idet beboelsesejendommene både består af en del toetagersejendomme, der oprindeligt og til dels stadig er tofamiliesejendomme, samt større etageejendomme med flere beboelseslejligheder i hver opgang. Også erhvervsejendommene er forskellige, idet de dels består af mindre håndværksvirksomheder og lignende og dels større industriejendomme og institutioner.

I starten af 1950’erne da deklarationen blev tinglyst, var trafikforholdene væsentligt forskellige fra dem, der hersker i dag. For det første er det velkendt, at bilismen har haft en markant fremgang i de godt 50 år, der er gået, siden deklarationen blev lyst. I starten af 50’erne var privatbilismen vel nærmest stadig i sin vorden, hvorimod den i dag er nået dertil, at så godt som hver husstand er ejer af en bil og nogle måske endda flere. Antallet af erhvervskøretøjer er også steget betydeligt i perioden, og inden for denne køretøjskategori er der også et stort spænd mellem størrelsen og dermed vægten af køretøjerne, og hvor det er kendt, at større og tungere køretøjer indebærer et markant større slid på vejene, end de mindre biler gør.

På baggrund af på den ene side den uens størrelse og anvendelse af de ejendomme, der er beliggende i Grundejerforeningens område, og på den anden side på baggrund af udviklingen indenfor bilismen og køretøjernes størrelse og dermed slitage på vejnettet,  blev det på den ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen i 1980 vedtaget, at udgifterne til vedligeholdelse af de tre veje i området skulle gradueres efter forventet slidtage på vejene.

Det blev på den ordinære generalforsamling den 19. februar 1980 således vedtaget, at der skulle betales efter tre forskellige takster for henholdsvis bolig, mindre industri og større industri efter en fordelingsnøgle 1:1,5:2. Der vedlægges som bilag 3 kopi af referatet af denne generalforsamling.

Denne fordelingsnøgle indebar, at ejendomme, der havde fordelingstal 1 skulle betale et vejbidrag på 1 multipliceret med ejendommens facadelængde; fordelingsnøgle 1,5 betød betaling af et vejbidrag på 1,5 multipliceret med facadelængden, og fordelingsnøgle 2 indebar et bidrag på facadelængden multipliceret med 2.

Denne fordelingsnøgle blev de facto efterfulgt i de følgende år, men i den periode var der også kun tale om relativt begrænsede kontingentopkrævninger blandt medlemmerne, idet der kun blev foretaget en påtrængt løbende men ikke særlig omkostningskrævende vedligeholdelse af de tre veje.

Situationen spidsede imidlertid til i slutningen af 1990’erne, da det stod klart, at vejene nu var så nedslidte og i en så dårlig forfatning, at en betydelig og dermed også temmelig omkostningskrævende indsats var nødvendig.

Dette afstedkom, at man fra den daværende bestyrelses side i 1999 forsøgte sig med at få gennemført en endnu mere differentieret fordelingsnøgle end den ovennævnte, der blev vedtaget på generalforsamlingen i 1980.

Siden 1999 og frem til dato har situationen imidlertid været noget kaotisk og utilfredsstillende for alle parter, idet der gennem årene ved skriverier og på talrige generalforsamlinger i Grundejerforeningen har været ført diskussioner om muligheden for og rimeligheden af at ændre på den oprindelige fordelingsnøgle som fastsat i deklarationen fra 1951 eller en eventuel anden og mere differentieret fordelingsnøgle, som tager højde for den belastning, biltrafikken i området medfører og den uens størrelse og brug af de mange ejendomme i området.

Bestyrelsen har stedse været tilhænger af en differentieret fordelingsnøgle og har længe fastholdt og ønsket, at det er fordelingsnøglen fra 1980, som skal gælde for ejendommene. Enkelte ejere, som er ejere af mindre erhvervsejendomme og udlejningsejendomme til beboelsesformål, har derimod ikke villet anerkende denne fordelingsnøgle, idet man fra disse ejeres side har fastholdt, at det er det i deklarationen af 1951 fastsatte fordelingsprincip på 1:1, der skal gælde.

Uenigheden med disse ejendomsbesiddere førte sidste år til, at Grundejerforeningen ved dens bestyrelse anlagde retssag mod de to genstridige ejere ved Københavns Byret, men inden sagen nåede til domsforhandling og dermed en realitetsafgørelse, valgte bestyrelsen imidlertid at hæve den verserende retssag for, som det hermed sker, i stedet med hjemmel i § 66 i privatvejsloven at bede kommunen/taksationsmyndighederne bistå med at få ændret det fordelingsprincip i deklarationen fra 1951, som i dag må anses for klart urimeligt og utidssvarende.

Det er således mine klienters ønske og håb, at kommunen/taksationsmyndighederne vil medvirke til at få fastsat et nyt og retfærdigt fordelingsprincip. Som nævnt ovenfor har mine klienter fundet, at fordelingsprincippet som vedtaget på generalforsamlingen i 1980, nemlig 1:1,5:2, er et fornuftigt og retfærdigt fordelingsprincip, men mine klienter er også bekendte med bestemmelsen i § 11 i vejbidragsloven. Sidstnævnte bestemmelse tager netop højde for den forskellige brug og slidtage, som de enkelte ejendomme må formodes at belaste vejene med. Jeg har ved henvendelse hos Københavns Kommune Park- og Vejvæsen forstået, at den nævnte § 11 administreres efter følgende målestok:

* Facadelængden indgår med 50 %
* Grundens areal indgår med 25 %
* Ejendomsværdien indgår med 25 %.

Det er mine klienters opfattelse, at dette fordelingsprincip økonomisk set stort set vil svare til det fordelingsprincip, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 1980, og mine klienter vil derfor være tilfredse, hvis taksationsmyndighederne efter behandling af denne sag vil fastlægge et fordelingsprincip i overensstemmelse med vejbidragslovens § 11.

Som anført i indledningen er det formelt set medlemmerne af den nuværende grundejerforenings bestyrelse, der står bag denne anmodning til kommunen. På baggrund af de mange diskussioner og generalforsamlinger, der gennem de sidste 6-7 år har været ført i grundejerforeningen, må det imidlertid anses for givet, at langt den overvejende del af medlemmerne deler bestyrelsens synspunkter. Formelt set vil kredsen af personer, der støtter bestyrelsens anmodning, utvivlsomt let kunne udvides.

Afslutningsvis vil jeg gerne fremhæve, at sagen også er presserende for mine klienter, idet Københavns Kommunes Vej- og Parkafdeling længe har haft området under observation og også tilkendegivet at ville fremkomme med et påbud om istandsættelse overfor medlemmerne af Grundejerforeningen.

Jeg og mine klienter står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger m.v., ligesom vi også gerne deltager i møder og besigtigelser på stedet, hvis Kommunen/taksationsmyn-dighederne måtte ønske det.

Jeg ser frem til at høre fra Kommunen.

Med venlig hilsen

David Bøggild