



**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

**G**rundejeren.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 opførsel 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

**N**edenstående 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

**H**en 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

**F**ormanden 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 (doppelthuse).
- 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

**V**i 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 jagte.

### 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 naboen 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 naboen 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 naboen 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 naboen 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 højrebænet og som kunne afsluttes inden for få uger?

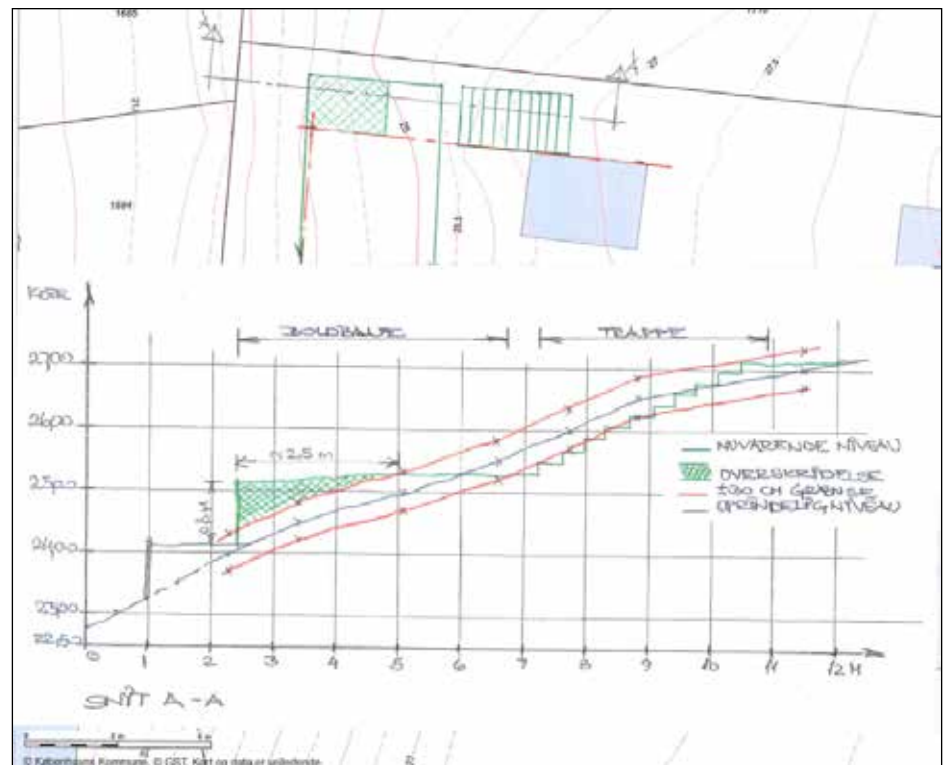
### Spekulant opkøber og river ned

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

**D**en 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

**G**rundejerbevægelsens 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 rådne 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 rotteudryddelsesforeninger, 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. Sørgeligt 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 varmemforsyningsloven, 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

**D**en 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 udefrakommende 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

Grundejeren.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 grundejerforeninger/ vejlaug ved udstedelse af gravetilladelser.

Grundejersammenslutningerne hævder at TMF ikke partshører vejejerer 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 vejejerer.

**Grundejeren.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 grundejerforeninger/ 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](mailto: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](mailto:mmo@buusmark.dk)

### Forsikring

Kollektiv ledelses og bestyrelsesansvar, erhvervsansvar samt underslæb.  
1020 kr. årligt  
**Kontakt:** HDIGerling  
Teamleder Tenna Larsen  
[Tenna.larsen@hdigerling.dk](mailto: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](mailto: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](mailto:formand@grundejeren.dk)  
Tlf.3616 3995

Kasserer  
**Poul Hounsgaard**  
Valgt i 2016 for GF Sundbyvang  
Økonomi & blad  
[kasserer@grundejeren.dk](mailto: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](mailto:hs@grundejeren.dk)

**Gurbakhsh Singh Sanotra**  
Valgt i 2017 for Brønshøj Præstegårds GF  
Skilte, veje & snerydning  
[gss@grundejeren.dk](mailto:gss@grundejeren.dk)

**Erik Jønsson**  
Valgt i 2016 for Kirkestiens Villakvarter  
Forsyningsvirksomhed  
[ej@grundejeren.dk](mailto:ej@grundejeren.dk)

### SUPPLEANTER

1. suppleant  
**Jørgen Tetzschner**  
Valgt i 2017 for Brønshøjgaards Haveby  
[jt@grundejeren.dk](mailto: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  
[ct@grundejeren.dk](mailto:ct@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 Parcellforening  
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  
Toftøjevans Vejlaug  
Tornestykkets Vejlaug  
Vanløse Haveby GF  
Vanløse Ny Villakvarter GF  
Vanløse Stationsby GF  
Aabakken GF