



NATUR- OG  
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8  
2400 København NV  
Telefon: 72 54 10 00  
nmkn@nmkn.dk  
www.nmkn.dk

10.09.2013 • J.nr.: NMK-33-01908 • Ref.: MJE

**AFGØRELSE**

**i sag om Høje-Taastrup Kommunes afgørelse om at fritage en grundejerforening og 2 seniorbofællesskaber for medlemskab af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest**

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4<sup>1</sup>.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Høje-Taastrup Kommunes ovennævnte afgørelse af 6. juni 2013 og hjemviser sagen til kommunens fornyede behandling.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet<sup>2</sup>. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet.

## **Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet**

9 grundejerforeninger har den 26. juni 2013 gennem Høje-Taastrup Kommune påklaget kommunens afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet i en fællesklage. Kommunen har den 3. juli 2013 videre-sendt klagen.

## **Sagens oplysninger**

Området Kragehave Vest er omfattet af 4 lokalplaner:

Lokalplan nr. 2.24 fra 2000 omfatter området for den første etape af Kragehave Vest.

Der er i lokalplanens § 10 fastsat følgende bestemmelser om "Grundejerforening":

"Det skal etableres en grundejerforening for områderne A og B med henblik på overtagelse, drift og vedligeholdelse af fællesarealer som boligveje og lokalplanområdets beplantninger, område C. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Ejendommene omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Byrådet kan træffe beslutning om, at de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, skal være medlem af en grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest. Medlemskabet kan enten blive direkte eller indirekte gennem den ovenfor omtalte grundejerforening for Kragehave Vest 1. etape, denne lokalplans område."

Resten af området Kragehave Vest er omfattet af Lokalplan nr. 2.27 fra 2002, Lokalplan nr. 2.27.1 fra 2004 samt Lokalplan nr. 2.27.2 fra 2008.

Der er i § 15 i Lokalplan nr. 2.27 fastsat følgende:

"Der skal etableres en grundejerforening for hver af etaperne 2, 3 og 6 samt én for etaperne 4 og 5, med henblik på overtagelse, drift og vedligehold af egne fællesarealer som grønning, boligveje og interne stier inden for etapefelterne, som vist på kortbilag 3.

Samtlige ejendomme omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Byrådet kan desuden træffe beslutning om, at ovennævnte grundejerforeninger skal være medlem af en samlende grundejerforening, der varetager fællesinteresser for hele Kragehave Vest.

Den samlende grundejerforening overtager, driver og vedligeholder overordnede fællesarealer som fælled, lysskove, sø med tilhørende grønt areal, stier gennem lysskove og fælled, areal med støjafskærmning samt overordnede stier, med undtagelse af Bygaden, jf. kortbilag 2 og 3."

Der er i § 14 i Lokalplan nr. 2.27.1 fastsat følgende bestemmelse:

"Der skal etableres en grundejerforening for hver af delområderne (dog ikke i delområde O) med henblik på overtagelse af drift og vedligeholdelse af egne fællesarealer som grønning, boligveje og interne stier.

Samtlige ejendomme omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Byrådet kan desuden træffe beslutning om, at ovennævnte grundejerforeninger samt institutionen skal være repræsenteret i en samlende grundejerforening, der varetager fællesinteresser for det samlede Kragehave område.

Den samlende grundejerforening overtager, driver og vedligeholder overordnede fællesarealer som den grønne fælled, plantebælterne, overordnede stier og støjvold. Undtaget herfra er Frøgård Allé, Bygaden, som vedligeholdes af Høje-Taastrup Kommune.”

Der er i § 13 i Lokalplan nr. 2.27.2 fastsat følgende bestemmelse:

”1.

Der skal etableres en grundejerforening, som skal overtage drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, plantebælter og støjvold, vej og interne stier.

2.

Samtlige ejendomme omfattet af lokalplanen har pligt til at være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

3.

Byrådet kan desuden træffe beslutning om, at ovennævnte grundejerforening skal være repræsenteret i en samlende grundejerforening, der varetager fælles interesser for det samlede Kragehave område.

4.

Den samlende grundejerforening overtager, driver og vedligeholder overordnede fællesarealer som plantebælter, fælled og støjvold, herunder delområde G.”

Høje-Taastrup Kommune traf den 12. marts 2009 beslutning om, at der med hjemmel i ovennævnte 4 lokalplaner skulle dannes en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest området, som på det tidspunkt var fuldt udbygget.

Grundejerforeningen Frøhaven og seniorbofællesskaberne på Frøvænget (Kragehave Vest I og Kragehave Vest II), hvis ejendomme er omfattet af Lokalplan nr. 2.24 klagede til det daværende Naturklagenævn over kommunens beslutning.

Naturklagenævnet traf den 26. november 2010 afgørelse i klagesagen. Nævnet statuerede, at kommunen havde haft hjemmel i de 4 lokalplaner til at træffe beslutning om, at der skulle dannes en samlende grundejerforening – med medlemspligt – der skulle varetage fællesinteresser for hele Kragehave Vest. Der kunne derfor ikke gives medhold i klagen.

Den således af kommunen besluttede samlende grundejerforening er endnu ikke blevet stiftet.

Den ovenfor nævnte grundejerforening og de ovenfor nævnte seniorbofællesskaber ansøgte i januar/februar 2013 kommunen om at måtte blive fritaget for medlemskab af den samlende grundejerforening, da man stod uforstående over for at skulle være med til at drive og vedligeholde områder, der er tilskødet andre grundejerforeninger, og da man fandt, at Bygaden udgør en skillelinje mellem området for Lokalplan nr. 2.24 og områderne for de øvrige 3 lokalplaner. Det blev videre i ansøgningen anført, at lokalplanerne har hver sin tekst og hvert sit indhold, og at Lokalplan nr. 2.24 ikke klart beskriver, hvad fællesinteresserne for hele Kragehave Vest omfatter. Beboerne i området for Lokal-

plan nr. 2.24 har ingen visuel kontakt med og gør ikke daglig brug af de områder, som skal vedligeholdes af en samlende grundejerforening.

Høje-Taastrup Kommune har den 6. juni 2013 truffet den påklagede afgørelse om "fritagelse af medlemskab af den overordnede grundejerforening for Kragehave Vest". Kommunen har i afgørelsen anført, at man har besluttet at "meddele dispensation fra lokalplan 2.24 fra kravet om medlemskab af den overordnede grundforening for Kragehave Vest til Grundejerforeningen Frøhaven samt seniorbofællesskaberne på Frøvænget".

Kommunen har som begrundelse for afgørelsen henvist til det i ansøgningerne anførte.

I klagen fra de 9 grundejerforeninger, hvis ejendomme er omfattet af Lokalplan nr. 2.27, Lokalplan nr. 2.27.1 og Lokalplan nr. 2.27.2, er det navnlig anført, at der ikke er tale om en lovlig dispensation. Klagerne har en berettiget forventning om, at også Grundejerforeningen Frøhaven og Seniorbofællesskaberne på Frøvænget bidrager til fællesskabet, og der er ikke grundlag for at forskelsbehandle disse i forhold til klagerne.

Klagerne finder, at kommunens afgørelse er truffet i strid med bestemmelserne i de 4 lokalplaner om muligheden for at kræve en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest oprettet.

Det er videre i klagen anført, at kommunen har forsømt at foretage partshøring af klagerne forud for den trufne afgørelse.

Kommunen har til klagen anført, at man ikke har fundet det rimeligt at Grundejerforeningen Frøhaven og de to seniorbofællesskaber skulle deltage i drift og vedligeholdelse af arealer, der hører under andre lokalplaner og er tilskødet andre grundejerforeningen. Kommunen har valgt ikke at betragte Kragehave Vest som et samlet område og har derfor meddelt "dispensation fra lokalplanens bestemmelse om medlemspligt af den overordnede grundejerforening". Kommunen har undladt at foretage partshøring, da klagerne var bekendte med kommunens beslutningsgrundlag.

Grundejerforeningen Frøhaven har til klagen navnlig anført, at kommunen har haft hjemmel i planlovens § 19 til at dispensere fra Lokalplan nr. 2.24, og at Natur- og Miljøklagenævnet ikke kan efterprøve kommunens skøn. Grundejerforeningen har videre anført, at ordlyden af Lokalplan nr. 2.24 er forskellig fra ordlyden af de øvrige lokalplaner, og at grundejerforeningen ikke kan forpligtes til at bidrage økonomisk til driften og vedligeholdelsen af fællesarealer omfattet af en fremtidig overordnet grundejerforening.

Seniorbofællesskabet Kragehave Vest II har til klagen anført, at man kan tilslutte sig Grundejerforeningen Frøhavens bemærkninger. Bofællesskabet finder det urimeligt at skulle deltage i en overordnet grundejerforening på samme betingelser som en stor børnefamilie med stort parcelhus, og bofællesskabet vil ikke benytte fællesarealerne og vil ikke økonomisk være i stand til at skulle deltage i vedligeholdelsen heraf.

### **Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et sådant retligt spørgsmål, om Høje-Taastrup Kommune har haft hjemmel i Lokalplan nr. 2.24 til at fritage en grundejerforening og

2 seniorbofællesskaber for medlemskab af den samlende grundejerforening for hele området Kragehaven Vest.

Det er i planlovens § 15 fastlagt, hvad der skal samt i givet fald kan opstilles bestemmelser om i en lokalplan.

Efter lovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligforeninger, herunder om medlemspligt og foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

Der er med hjemmel i denne lovbestemmelse i samtlige de af sagen omhandlede 4 lokalplaner fastsat en sådan bestemmelse om, at der for de enkelte delområder inden for de enkelte lokalplaner skal etableres grundejerforeninger, og der er samtidig foreskrevet medlemspligt for de enkelte grundejere til disse foreninger. En fravigelse af dette krav ville forudsætte, at kommunen kunne samt i givet fald ville meddele dispensation efter planlovens § 19, stk. 1.

Bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 giver også hjemmel for kommunen til at fastsætte lokalplanbestemmelser om, at grundejerforeningen efter krav fra kommunen skal sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Høje-Taastrup Kommune har derfor haft hjemmel i planloven til i de 4 lokalplaner at fastsætte bestemmelse om, at kommunen kan træffe beslutning om, at der skal dannes en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest, og at der i den forbindelse kan stilles krav om medlemskab.

Kommunen traf på denne baggrund den 12. marts 2009 beslutning om, at en sådan samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest skulle dannes, og som ovenfor nævnt traf det daværende Naturklagenævn den 26. november 2010 afgørelse om, at kommunen havde haft hjemmel i de 4 lokalplaner hertil.

Kommunen har benævnt den påklagede afgørelse af 6. juni 2013 som en "dispensation" fra Lokalplan nr. 2.24; der er imidlertid ikke tale om dispensation fra en bestemmelse i denne lokalplan, men om en ændring af kommunens beslutning fra 2009.

Kommunen har med afgørelsen fritaget den grundejerforening og de 2 seniorbofællesskaber, hvis medlemmers ejendomme udgør området for Lokalplan nr. 2.24, for medlemskab af den således af kommunen i 2009 krævede samlende grundejerforening, idet kommunen – som anført i kommunens udtalelse – ikke længere betragter Kragehave Vest som et samlet område. Kommunen har således reelt ændret sin beslutning fra 2009 fra at være et krav om oprettelse af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest til at være et krav om oprettelse af en fælles grundejerforening for en del af dette område.

Kommunen har imidlertid ikke haft hjemmel i nogen af de 4 lokalplanbestemmelser til at stille krav om oprettelse af en eller flere fælles grundejerforeninger for dele af Kragehave Vest; en sådan beslutning kan efter lokalplanbestemmelserne klare ordlyd kun træffes om dannelse af en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest.

Høje-Taastrup Kommune har således ikke haft hjemmel i lokalplanerne og dermed i planloven til gennem en ændring af sin beslutning af 12. marts 2009 at stille krav om, at kun de 9 klagende grundejerforeninger, hvis medlemmers ejendomme udgør områderne for Lokalplan nr. 2.27, Lokalplan nr. 2.27.1 og Lokalplan nr. 2.27.2, skal være medlemmer af en fælles grundejerforening, idet en sådan fælles grundejerforening ikke vil være en samlende grundejerforening for hele Kragehave Vest.

På denne baggrund ophæves Høje-Taastrup Kommunes afgørelse af 6. juni 2013. Sagen hjemvises til kommunens fornyede behandling, idet kommunen herefter må tage stilling til, om den i det hele ønsker at fastholde sin beslutning af 12. marts 2009, eller om den generelt ønsker at frafalde kravet om oprettelse af en samlende grundejerforening.



Marianne Jensen  
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Høje-Taastrup Kommune, j.nr. 13/14483, [kommune@htk.dk](mailto:kommune@htk.dk)

Grundejerforeningen Frøhaven v/ Eric Tinor-Centi, [eric@tinor-centi.dk](mailto:eric@tinor-centi.dk)

Seniorbofællesskabet Kragehave Vest 1 v/ Jørgen Jensen, [ptjj@gf-forsikring.dk](mailto:ptjj@gf-forsikring.dk)

Seniorbofællesskabet Kragehave Vest 2 v/ Vibeke Ring, [vring@jubii.dk](mailto:vring@jubii.dk)

og pr. brev til:

På vegne af Grundejerforeningen Brunellevej, Grundejerforeningen Hostavej, Grundejerforeningen Kærmindevej, Grundejerforeningen Lavendelvej II, Grundejerforeningen Lavendelvej 1-23, Grundejerforeningen Lavendelvej 25-71, Grundejerforeningen Løvefodvej, Grundejerforeningen Pileurt/Salvievej og Grundejerforeningen Potentilvej:

Birgit Gilland, Lavendelvej 8, 2630 Taastrup