



Dansk Ejendomsmæglerforening
Islands Brygge 43
2300 København S

Den 4. november 2017

Att.: Responsumudvalget

Vedr.: KEJD contra GSH - Effekten af tinglyst medlemspligt af grundejerforening på ejendomsprisen

Til brug ved en verserende forhandling mellem Københavns Ejendomme, som administrerer Hanssted Skole (HS) og Hansstedgård Fritidscenter, (HF) Valby, og GF Søndre Hanssted (GSH) ønskes en udtalelse om, hvorvidt en tinglyst medlemspligt for fremtidige ejere af grunde, som i dag ejes af hhv. HS og HF vil påvirke ejendommens værdi i op- eller nedadgående retning.

Baggrunden er som følger:

I Grundejerforeningen Søndre Hanssted (GSH), som afgrænses af Vigerslevvej, Maribovej og AKB-husene, ligger Hanssted Skole (HS) og Hansstedgård Fritidscenter (HF) på et område, der oprindeligt havde matr.nr. 614 (bilag 1 historisk kort).

GSH's veje er private fællesveje, hvilket betyder, at GSH's 128 medlemmer betaler al vejvedligeholdelse. Vejene er eneste adgangsveje til hhv. HS og HF, hvor ca. 600 børn (og forældre) dagligt har deres gang (bilag 2 aktuelt kort).

Området blev udstykket omkring 1908 fra Hansstedgårds jorder. Gården lå på den anden side af Vigerslevvej, som ikke var etableret på det tidspunkt. Ejeren af Hansstedgård ønskede at beholde matr. nr. 614 som sin urtehave, og derfor blev matr.nr. 614 i GSH's vedtægter (bilag 3) undtaget fra den tinglyste medlemspligt, der påhviler alle andre matrikler i GSH.

I 1959 blev HS bygget på matr.nr. 3116, som blev udskilt fra matr.nr. 614. På resten af den oprindelige matr.nr. 614 ligger HF. Efter den særskilte udmatrikulering af 3116 meldte HS sin ind i GSH og har siden betalt kontingent, beregnet efter grundstørrelse.

I 2012 vedtog GSH en vedtægtsændring, således at opkrævningen af kontingent, som hidtil var blevet beregnet på grundlag af ejendommens grundstørrelse, blev ændret, så kontingentet blev delt op i dels et (ens) kontingent på ca. 2.500 kr. pr. år og dels et vejbidrag, som beregnes efter grundstørrelse, facademeter og antal boligenheder, alt i overensstemmelse med principperne i den såkaldte "Katrinedalsdom" og gældende lovgivning.

Begrundelsen herfor var, at man derved opnåede en mere retfærdig dækning af vejvedligeholdelsesomkostningerne fra de etageejendomme, der er beliggende i GSH. Det spillede også ind, at GSH ønsker at forberede sig til den gennemgribende vejvedligeholdelse til ca. 10-15 millioner, som i løbet af nogle år formentligt vil blive nødvendig, og som ikke er foretaget siden anlæggelsen i 1908. Der anvendes naturligvis også midler til en løbende årlig reparation af vejene,

så de opfylder kommunens krav til standard.

HS accepterede denne ændring, og KEJD betalte på HS's vegne kontingent, herunder vejbidrag, i årene derefter.

I forbindelse med drøftelser med Københavns Ejendomme (KEJD), som i de senere år har administreret såvel HS som HF, har KEJD meddelt, at man ikke ønsker, at HS fortsat er medlem af GSH, idet man ikke vil bidrage til opsparing. Man er indstillet på at betale den forholdsmæssige andel af de faktiske, årlige vejvedligeholdelsesomkostninger, og der er enighed om procentsatserne for både HS og HF.

GSH har anført, at da matr.nr. 614 og 3116 ligger inden for GSH område, og da disse veje er eneste adgangsveje, ønsker GSH – såfremt HS og HF i fremtiden skulle blive solgt (og udstykket) til private ejere – at KEJD som et led i de pågående forhandlinger accepterer, at der tinglyses medlemspligt til GSH på matr.nr. 614 og 3116, således at fremtidige, private ejere forpligtes til medlemskab, og så fremtidige tvister om dette forhindres.

KEJD vil imidlertid ikke acceptere dette under henvisning til, at deres Afdeling for Rettigheder mener, "at det vil forringe vores ejendom, hvis vi accepterer servitutten". Udkast til servitut fremlægges som bilag 5.

Derfor anmoder GSH venligst Dansk Ejendomsmæglers Responsumudvalg om at fremkomme med en vurdering af, hvorvidt tinglyst medlemspligt af en grundejerforening påvirker en ejendoms værdi i op eller nedadgående retning, og ligeledes hvorvidt det konkret vurderes, at en tinglyst medlemspligt til GSH for fremtidige, private ejere af matr. nr. 614 og 3116 vil påvirke handelsprisen i negativ retning.

Jeg kan supplerende oplyse, at forskellen på at være medlem af GSH eller ikke hovedsageligt beror på, om man deltager i opsparingen, idet nye, private ejere, som ikke er medlemmer, vil være lovgivningsmæssigt forpligtede til procentvis at bidrage til de faktiske vejvedligeholdelsesomkostninger, herunder til den forudsete store vejvedligeholdelse til ca. 10-15 millioner kr..

Da fremtidige, private ejere, som ikke er medlemmer af GSH, endvidere ikke vil skulle betale kontingent, vil GSH i den situation endvidere opkræve et administrationsgebyr, som i dag ville blive sat til 9%, svarende til den sats, der indtil for nyligt var gældende for Københavns Kommune.

Bilag 1-5 fremsendes separat.

På forhånd tak for hjælpen.

Med venlig hilsen

Birgit Philipp

Birgit Philipp, cand.jur., mediator
Formand

36163995 - 21753995

Nakskovvej 93, 2500 Valby
E formand@grundejeren.dk W
www.grundejeren.dk



Fællesforeningen af grundejerforeninger i København