

**INDKOMMET FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 2023H
HUSEJERFORENINGEN ARBEJDERNES BYGGEFORENING AMAGER**

Forslag fremsendt af Faisal Sethi (bestyrelsessuppleant)

Baggrund for forslaget.

Det drejer sig om, at ejendommene i vores grundejerforening mod offentlig vej (fx Amagerbrogade) medfinansierer den vedligeholdelsespligt af privat fællesvej som ejendommejerne ud for privat fællesvej lovbehæftet har.

Ved private fællesvej (såsom Fussingsvej, Valmuevej mv.) gælder i henhold til Privatvejsloven § 44, at den **tilstødende** grundejer har ansvar for at ren-og vedligeholde fortov og vej til kørebanelens midte. Hvis grundejer ikke overholder sine forpligtelser, og der sker en ulykke på grund af manglende vedligeholdelse, vil man som tilstødende grundejer være erstatningspligtig. Kommunens vejtilsyn holder opsyn med dette.

Hvis grundejerne ikke opfylder deres forpligtelser efter bestemmelsen, kan kommunen efter § 57, stk. 2, kræve vejen istandsat. Kommunen kan i den forbindelse enten bestemme, at de enkelte grundejere skal sørge for at udføre en nærmere angiven del af arbejdet, eller at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde under kommunens kontrol. Hvis kommunen vælger, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde, skal kommunen i henhold til den gældende lovs § 62, stk. 1, i almindelighed fordele udgifterne til arbejdet mellem ejerne af de tilgrænsende ejendomme med vejret til vejen efter vejbidragslovens § 11-12. Ejeren af en ejendom, der grænser til en privat fællesvej, er således efter den gældende lov forpligtet til at sørge for at vedligeholde vejen, uanset om han har vejret til den, og kan – hvis han ikke lever op til sin forpligtelse – af kommunen påbydes at sætte en nærmere angiven del af vejen i stand, jf. § 57, stk. 2. **Derimod vil den pågældende – hvis han ikke har vejret – ikke kunne pålægges nogen del af udgiften, hvis kommunen bestemmer, at vejen skal istandsættes som et samlet arbejde.**

I denne grundejerforening er det besluttet, at det er grundejerforeningen, som forestår vejvedligeholdelsen – og typisk ved et ”samlet arbejde”. Foreningen pålægger derved en udgift på nogle ejendomme, som i hvert fald strider mod det en kommune ved manglende vedligehold har hjemmel til. Om det foreningen gør er lovligt eller ikke kan nok kun en domstol afgøre. Dette vil dog kræve unødige mange ressourcer, hvorfor sund fornuft i denne sag vil være at foretrække.

Regnskaberne har i flere år været udarbejdet i strid med vedtægterne, hvilket er blevet påpeget ved tidligere generalforsamlinger af forslagsstiller – og med denne generalforsamling er der gjort op med denne fejl. Regnskabet indeholder nu en konto til ”vejvedligehold”, jf. vedtægter, som foreskriver:

§ 6a:

Hver ejendom (det vil sige eet matr. nr.) betaler et årligt kontingent til foreningens administration og fællesudgifter. Det årlige kontingent fastsættes af den ordinære generalforsamling. **Til reparation og vedligeholdelse af veje, fortove, stier, anlæg og fibernetinfrastruktur afsættes ud af det årlige**

kontingent et af generalforsamlingen fastsat beløb, der bogføres på særskilt konto til det pågældende formål.”

Eftersom denne særlige konto i regnskabet udover vejvedligeholdelsen også omfatter ”stier, anlæg og fibernetinfrastruktur” vil det i praksis være et lidt mindre beløb der afsættes til vejvedligeholdelsen. Ideelt havde kontoen alene vedrørt vejvedligeholdelse som typisk er en meget stor post for en grundejerforening – og kommer i perioder.

Bestyrelsen har på baggrund af tidligere istandsættelser af veje i området samt indhentelse af tilbud/overslag vurderet, at der årligt skal afsættes ca. kr. 1500 af kontingentet for at sikre en tilstrækkelig opsparing til vejvedligeholdelsen (skal nok indeksreguleres efter nogle år). Argumentet for en opsparing, som vedtægterne foreskriver er fornuftig, da man på den måde løbende betaler for det slid der sker på vejene. Princippet gør også, at det er dem som bruger vejene, som betaler for slidet og ikke de efterfølgende generationer.

Foreningen har historisk i de sidste 15 år brugt rundt regnet ca. 3,5 mio. kr. på vejvedligehold, herunder rep af kloakker (er ex. Fibernet). Bestyrelsen har vurderet, at man nok skal regne med at bruge ca. 2 mio. kr hvert 15 år til vejvedligehold (ex. indeksregulering), hvilket svarer til de ca. 1500 kr årligt per medlem, som bestyrelsen ønsker at afsætte for 2023.

Spørgsmålet om, hvorvidt det er rimeligt at ejendomme ud til offentlig vej skal bidrage til vedligeholdelsen af de private veje i grundejerforeninger er diskuteret i mange foreninger – og der er fundet konstruktive løsninger på problemet i flere.

I vores grundejerforening er der kun et lille mindretal af ejendommene som ligger ud til offentlig vej, hvorfor disse ejendomme heller ikke vil have mulighed for at opnå flertal i en egentlig afstemning på en generalforsamling. Man kan heller ikke blot melde sig ud, da medlemsskabet er tinglyst. Derfor ser man i forskellige sammenhænge også en form for mindretalsbeskyttelse.

I en anden grundejerforening i området omkring Grækenlandsvej/Kastrupvej og Ahrenkildes Alle, hvor der er et tilsvarende problem i fordeling af hhv. ejendomme ud for hhv. privat og offentlig vej (kastrupvej) har der været forskel i kontingentet, som har modsvaret, hvor meget man ville spare op til fælles vedligehold af veje og fortove på de private veje. For 2022 betalte dem mod offentlig vej 600 kr, mens dem mod privat vej betalte 1.000 kr. årligt. Før 2021 har det i en årrække været sådan, at dem mod offentlig vej betalte 600 kr., mens dem mod privat vej betalte 1.700 årligt. En forskel i 2022 afspejler, at der er sparet en del op til fremtidigt vedligehold af veje og fortove i foreningen. Som det ses har dem ud til offentlig vej således betalt næste 1/3 del af dem ud til privat vej.

Konkrete forslag på baggrund af ovenstående forklaring.

A)

Ejendomme som ikke har lovpligt til at vedligeholde foreningens private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 44 – i praksis ejendomme som ligger ud til offentlig vej (jf. BBR) – betaler ikke den del af kontingentet, som af den ordinære generalforsamling afsættes til reparation og vedligeholdelse af veje, fortove, stier, anlæg og fibernetinfrastruktur på særskilt konto.

Såfremt forslag A forkastes, så stilles B.

B)

Ejendomme som ikke har lovpligt til at vedligeholde foreningens private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 44 – i praksis ejendomme som ligger ud til offentlig vej (jf. BBR) – betaler kun 1/3 del af den del af kontingentet, som af den ordinære generalforsamling afsættes til reparation og vedligeholdelse af veje, fortove, stier, anlæg og fibernetinfrastruktur på særskilt konto.

Begrundelsen for forslag B er, at en del af det afsatte kontingent også går til poster udover den rene vejvedligeholdelse – nemlig ”stier, anlæg og fibernetinfrastruktur”.

Som det fremgår af Privatvejsloven § 44 har den tilstødende grundejer også ansvar for at renholde fortov. Her skal det bemærkes, at ejendomme i foreningen ud til offentlig vej (Amagerbrogade) via. ejendomsskattebilletten opkræves et særligt gebyr for fortovsrengøring. Dette gebyr deles IKKE med de øvrige ejendomme i foreningen.

Som eksempel er der betalt følgende gebyr for fortovsrengøring for ejendommen Amagerbrogade 216A, hvor der betales for 16 m2 fortov.

år	beløb
2017	2372
2018	2492
2019	1062
2020	349
2021	351
2022	352
2023	367
Gns i årene	1049,29

Det er desværre ikke det samme beløb der opkræves for alle ejendomme, da det udregnes efter m2.
Fx

Amagerbrogade 216A – 16 m2

Amagerbrogade 216B – 17 m2

Amagerbrogade 218A – 18 m2