

Grundejerforeningen Gimle  
v/ Formand Frederik S. Simonsen  
Thingvalla Allé 4  
2300 København S

Sankt Ols Gade 4-6  
DK-4000 Roskilde  
CVR 37921599

Bankoplysninger:  
Reg. 5017  
Konto 1438869

Advokat:  
Morten Mark Østergaard  
Direkte 46302032  
mmo@buusmark.dk

Sekretær:  
Helle Pedersen  
Direkte 46302035  
hp@buusmark.dk

11. marts 2019  
Sagsnr. 14014

### BEMÆRKNINGER TIL KLIMAVEJSAFTALE

Grundejerforeningen Gimle har bedt mig gennemgå aftale om gennemførelse af klimatilpasningsprojekt på GF Gimles område mellem Hofor og Gimle den 27. juni 2017 (herefter "Aftalen"). Jeg har modtaget kopi af generalforsamlingsreferat fra foreningens generalforsamling den 16. maj 2017, hvor foreningen vedtog "Forslag om etablering af klimaveje i G/F" med ca. 78 % tilslutning blandt de fremmødte stemmeberettigede.

Indledningsvis skal jeg præcisere, at den tidsmæssige ramme for mit arbejde er aftalt til 1-2 timer. Jeg gør derfor udtrykkeligt opmærksom på, at min gennemgang og bemærkninger er begrænset af dette meget begrænsede tidsforbrug. Mine undersøgelser af faktum og jus har således også været begrænsede. Således har jeg eksempelvis ikke gennemgået servitutterne i området.

Herudover gør jeg opmærksom på, at Hofor i 2017 udarbejdede et ganske omfattende spørgsmål og svar-skema, hvor blandt andet spørgsmål fra individuelle grundejerforeninger samt fra fællesorganisationen Grundejeren.dk blev besvaret. Jeg vedlægger som bilag 1 spørgsmål og svar-skemaet, version 2, og henviser i det hele til spørgsmålene og svarene heri.

Som bilag 2 vedlægger jeg matrikelkort, som viser, at vejarealerne i området primært ser ud til at være beliggende på "egne" matrikler. Således er vejen Thingvalla Allé beliggende på matr. nr. 149, Sundbyvester, København.

Som bilag 3 vedlægges udskrift af tingbogen, hvoraf det fremgår, at matr. nr. 149 ejes af Byggeforeningen "gimle", som jeg lægger til grund er identisk med Grundejerforeningen Gimle.

Jeg lægger derfor til grund, at de klimatilpasninger, som skal udføres i henhold til Aftalen udføres på grundejerforeningens vejarealer og ikke på de enkelte grundejeres arealer.

Vejene i foreningens område er private fællesveje, som er omfattet af Lov om Private Fællesveje, jf. herved Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015 om private fællesveje.

Ifølge Lars Ramhøj, Private Fællesveje, 2. udgave, 2016, side 20, har de vejberettigede (her eksempelvis de enkelte grundejere) ret til at færdes på vejen, men det er vejeren, altså ejeren af den ejendom, vejen ligger på (her grundejerforeningen), der har dispositionsretten over vejen. Vejeren skal dog udøve sine ejerbeføjelser indenfor privatvejslovens rammer, hvilket betyder, at der som vejere ikke er meget man kan foretage sig på et vejareal, uden vejmyndighedens tilladelse.

Jeg lægger således til grund, at de enkelte medlemmer af grundejerforeningen er vejberettigede, og at deres ret over vejarealerne herefter (alene) består i en sædvanlig færdselsret på arealerne.

Grundejerforeningen indgår som vejere aftalen med Hofor, jf. herved også bilag 1, alene betinget af vejmyndighedens godkendelse af anlæggets placering på vejen.

Det er vigtigt at påpege, at den enkelte grundejer således ikke som udgangspunkt har noget særskilt retskrav på, at vejens tilstand ud for den pågældenes ejendom skal bevares eller "holdes fri" alene af hensyn til denne grundejer. Grundejerforeningen kan som vejere til enhver tid med det krævede flertal i henhold til vedtægterne beslutte, at der skal indgives ansøgning til kommunen og politiet i henhold til privatvejsloven om etablering af forhold ud for den enkelte grundejers ejendom, herunder eksempelvis om tilladelse til hastighedsdæmpende foranstaltninger, skiltning, lysmaster mv..

For så vidt angår de tekniske installationer som placeres på vejarealet som led i projektet har jeg forstået på dialogen med Hofor, at disse vil ligge ovenpå vejarealet i henhold til det almindelige gæsteprincip, som er udtrykt i Vejlovens § 77, jf. herved lov nr. 1520 af 27. december 2014 om Offentlige veje m.v. og Privatvejsloven § 70, stk. 1:.

*"Arbejder på ledninger i eller over private fællesveje og udlagte private fællesveje, herunder om nødvendigt flytning af ledninger, i forbindelse med arbejder, der iværksættes af vejmyndigheden eller de vedligeholdelsespligtige for at bringe vejen i en stand, som er god og forsvarlig i forhold til færdselsens art og omfang, betales af ledningsejeren."*

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som »gæst« skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Udgangspunktet for tilstedeværelsen af ledninger i vejareal er, at ledningsejeren har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger mv. i eller over vejarealet. Til gengæld skal ledningsejeren selv gennemføre og afholde udgifterne til arbejder på sine ledninger i eller over vejarealet, hvis det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af et arbejde, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage.

Gæsteprincippet kan fraviges ved aftale. Der ses dog ikke i Aftalen at være aftalt fravigelser, der flytter udgifter, som i henhold til gæsteprincippet påhviler Hofor, over på grundejerforening.

Jeg er ikke bekendt med, om der er truffet afgørelser om, hvorvidt de tekniske installationer, som vil skulle ske i projektet som en del af Aftalen rent faktisk kan betragtes som en del af selve vejkonstruktionen. Det er dog min vurdering, at klimasikringsforanstaltninger, herunder ændring af vejprofil som del af en skybrudsvej eller etablering af forsinkelsesbed i vejarealerne med tiden vil indgå som naturlige dele af en vej, og derfor også vil kunne ende med at blive omfattet af privatvejslovens krav til udformningen af en privat fællesvej. På nuværende tidspunkt vil det være min vurdering, at kommunen i forbindelse med behandlingen af eksempelvis en ansøgning om etablering af overkørsel fra en ejendom ud til den private fællesvej vil skulle behandle et anlæg etableret i henhold til Aftalen i henhold til gæsteprincippet, således at hvis kommunen i øvrigt ud fra sin skønsmæssige vurdering af overkørslen vurderer, at overkørsel skal etableres, da må Hofor tåle dette ud fra gæsteprincippet som beskrevet ovenfor.

Selve Aftalen er en standardiseret aftale udarbejdet af Hofor. Eftersom Hofor forventes at indgå aftaler med flere grundejerforeninger over tid, vil jeg formode at Hofor alene i begrænset omfang vil være indstillet på forhandle omfattende individuelle tilpasninger i de enkelte foreningers aftaler, idet Hofors kontraktstyring – herunder eksempelvis i forhold til den efterfølgende vedligeholdelsespligt af anlæggene – vil blive vanskeliggjort, såfremt vilkårene afviger væsentligt fra forening til forening.

Helt overordnet står Hofor for etablering af anlægget og afholder også omkostningerne forbundet hermed. Selve anlægget ejes og drives af Hofor i hele anlæggets levetid.

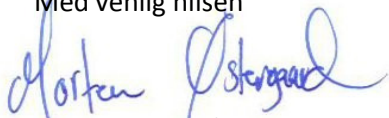
Selve det areal, hvorpå anlægget placeres, forudsætter jeg, som nævnt ovenfor, er ejet af foreningen, og foreningen har derfor vedligeholdelsespligten på samme vis som hidtil af selve arealerne. Dette skal naturligvis ske i respekt af anlægget, når dette er opført.

Der er indsat en mulighed for, at grundejerforeningen kan kræve anlægget nedlagt, hvis anlægget er til væsentlig gene for foreningen og disse gener ikke kan afhjælpes af Hofor. I dette tilfælde betaler foreningen for nedlæggelsen. Jeg kan dog af generalforsamlingsreferatet fra maj 2017 forstå, at der har været dialog mellem foreningen og Hofor for at tilgodese såvel foreningen som de enkelte grundejeres behov, hvorfor parterne jo på forhånd har forsøgt at undgå, at man havner i denne situation.

---

Såfremt ovenstående måtte give anledning til uddybning, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Morten Mark Østergaard, advokat (L), partner