

J.nr. 6450

Notat om bestyrelsesformandens brev

Indledning

Jeg er blevet anmodet om at forholde mig til et brev sendt fra bestyrelsesformanden på vegne af bestyrelsen til grundejerforeningens medlemmer omkring kloakforhold på grundejerforeningens arealer.

Mine forudgående undersøgelser og opgave

Mine svar/kommentarer til det førnævnte udkast til brev er sendt i forlængelse af min gennemgang af grundejerforeningen og bestyrelsens arkiverede fysiske materiale (fire ringbind) og indhentet materiale fra tidligere advokat for foreningen, Allan Ohms (160 sider).

Materialet vedrører perioden ind til 2006. (Tidligere advokat har også meddelt i sit notat i 2022, at der mangler materiale fra 2007-2017). Efter min gennemgang har jeg sendt en vurdering til bestyrelsen i efteråret 2023 omkring kloakforholdene særligt pga. krav fra en grundejer omkring forholdene i etape 3.

Primo januar måned 2024 anmodede bestyrelsesformanden mig om at gennemgå et udkast til brev til bestyrelsen. Det er mig oplyst, at der på baggrund heraf er fremsendt et brev til grundejerforeningens medlemmer den 31. januar 2024, som jeg har modtaget nu. Det er ikke helt samme ordlyd som i det udkast, jeg sendte retur til formanden, men overordnet er min vurdering, at grundejerforeningen ikke får kommunen til at overtage kloakledningerne inden for yderste skelgrænse, og grundejerforeningen ikke får afklaret forholdene inter partes uden en domstols indblanding.

Jeg har flere gange opfordret bestyrelsen til at sende mig forsikringspolice omkring retshjælpsdækning til ansøgning heraf, såfremt grundejerforeningen skulle blive stævnet omkring kloakforholdene efter mere end 20 års uenighed.

Kommunens stillingtagen

Det fremgår af mail fra kommunen af 16. august 2023 (også indsat i brevet af 31. januar 2024):

"Hjertebjærgparken udgør en stor samlet privat matrikel, med flere små private matrikler på. Alle spildevandsledninger der ligger på matr. nr. 10 cy og de små matrikler er privatejet. Spildevandsledningerne på matrikel 10 cy fungerer som hovedledning for de små privatejede matrikler. Holbæk kommune har på baggrund heraf en interesse i, at disse ledninger ikke nedlægges eller omlægges uden kommunens godkendelse. Som følge heraf er Holbæk kommune indsat som påtageberettiget på servitutten, hvilket dog ikke betyder, at Holbæk kommune er ejer af ledningerne."

Inter partes - deklARATIONER

Daværende formand Bente Nielsen skrev 20. februar 2006 til foreningens advokat Allan Ohms om vedtægter for spildevandslaug og bygherres advokat Jørgen Andersen:

"...det er jo dem (Tueholm Gruppen, red.), der ejer fællesarealerne og dermed kloaksystemet og samtidig minde om, at kloakanlægget for deres boliger skal tinglyses".

Bygherres advokat skrev den 11. april 2006 til Allan Ohms og Bente Nielsen:

"Bemærk, at vi til vores nye byggeri har lavet nogle kloakker. Jeg går ud fra, at disse skal indgå i spildevandslauget..." og

"Tinglysning af de nye kloaker står vi selvfølgelig for. Restarealet skal tilskødes grundejerforeningen uden omkostninger til kr. 0,00".

(I tidligere mail er restarealet beskrevet som fællesarealet og veje mv. (mail af 21. september 2006)).

Den 26. september 2006 blev deklARATIONERNE tinglyst på de matrikler, der er udstykket fra 10cy, dvs. 10 nye matrikler. Heraf fremgår, at *ledningsejer* (Tueholmgruppen) skal reparere og udskifte ledningen. (Det er de to hovedledninger under de to bebyggelser som fremgår af kortbilaget) *"...deklarerer i denne sag..."*

Grundejerforeningen er ikke nævnt i deklARATIONSTEKST, ligesom der ikke foreligger tillæg, der overfører forpligtelser iht. deklARATIONERNE fra ledningsejer/adkomsthaver til grundejerforeningen.

Ballerup den 10. april 2024

Kristina Meier Risbjerg
Advokat