

Forenings-Jura generelt

I praksis kan grundejerforeningen bestemme alt, der relaterer sig til ens ejendom, så længe det indgår i vedtægterne, som et flertal har stemt for på generalforsamlingen. Dog gælder dette udelukkende, så længe vedtægterne er indenfor rimelighedens grænser og at samtlige grundejere er medlem af grundejerforeningen.

Er de ikke alle medlemmer, kan GF ikke bestemme andet end det, der er tinglyst via deklaration på grundejernes matrikler.

Generel konklusion om forslag til dræn

- Dræning hører ikke under Grøntudvalget, der varetager drift og vedligeholdelse baseret på den tinglyste Deklarationen af 1967 og aftale med Aarhus Kommune. Det er derfor ikke relevant at tage forslaget op på et GU-møde
- Det kan dog være meningsfuldt at diskutere drænplaner i andre fora af grundejere, hvis grundejerne ønsker at gå sammen om det. GU medvirker gerne til at formidle realistiske tilbud på løsninger til blokkene i FBP
- Den generelle beskrivelse af forholdene for behov for dræning bør være faktuel og baseret på en analyse af de faktiske forhold i FBP og ikke blot med udokumenteret beskrivelse af træfældning og stampede jordbundsforhold grundet maskiner, der måske kørte på terrænet, da FBP blev anlagt

Kommentarer til forslag om dræn

Økonomi: hvis beløbet tager udgangspunkt i et tilbud / overslag, bør dette fremlægges sammen med forslaget

- Er der brugt en nærmere defineret indeksberegner for nævnte ekstra bidrag, bør en sådan beregning være bilagt eller med ref. direkte til den benyttede indeksberegner

Baggrund

- Hvad baseres jordbundsanalyse på og hvilke fældede træer er der tale om..?
- Øvrige argumenter er subjektive og er ikke dokumenteret
- 2012 – årstallet er forkert, idet det oprindelige dræn (Shøj 1-13) er lagt for mange år siden
 - Det oprindelige dræn er betalt af bygherrerne, der har opført FBP og har aldrig været en del af grøntplejen
 - Drænet (det oprindelige) har ikke fungeret optimalt i mange perioder, men den naturlige nedbørsforekomst har aldrig været faretruende
 - Drænet blev retableret efter en vandskade på sydsiden af blok 1 (Shøj 1-13 – ulige numre) i 2013 og udgiften afholdt af AAK's forsikringsselskab (ref. arkiv 2D-123-Vandskade 15-05-2013). Årsag var manglende kapacitet i drænet ved vandskaden
 - Det forlyder dog, at det oprindelige dræn kun dækkede S1 – S9, hvor S11-13 ikke var med. Dette dræn blev lagt ifm. retableringen i 2013, så S1-S13 i dag har dræn bag hele blokken.
 - Dræn er oprenset undervejs, virker, men ikke optimalt
- 2021 – Dræn på S5 betalt af BF43
 - Vi kender ikke historikken omkring dette sidedræn og kender heller ikke den fulde virkning
- Effekt - At drænet (S5) har haft den ønskede effekt, er en subjektiv vurdering fra forslagsstiller

Jura

- *Som grundejer er man forpligtet til at stå for afledningen af det vand der falder på ens grund. Det er ikke lovligt (forsætteligt) at lede vand ind på andres grunde*

I dette ene punkt kan forslagsstiller have ret og såfremt korrekt citeret fra lovbogen, er det måske dette vi skal forholde os til og tænke i samme retning som ved de tidligere forekomne kloak-hændelser, der til dato er betalt af de grundejere, der har været en del af den kloakstreng, der har lidt skade.

Det følger af Fredensbjergparkens Grundejerforenings vedtægter pkt. § 2:

"Foreningens formål er at varetage medlemmernes fællesinteresser og opgaver, bl.a. overfor de offentlige myndigheder."

Det er på den baggrund nærliggende at afklare, hvorvidt etableringen af dræn på fællesarealerne udgør en fællesinteresse for medlemmerne. Med dette menes, at det bør ske en uvildig juridisk afklaring af, om det vand der falder på fællesarealerne og efter det oplyste samler sig tæt ved nogle ejendomme i en blok, er ansvarspådragende for de 253 ejere, der hver ejer en andel af fællesarealerne, i det tilfælde, at nævnte ejendomme tager skade af vandet.

Hvis en oversvømmelse skyldes naturlige årsager, f.eks. skybrud eller længere perioder med store nedløbsmængder, kan en grundejer som udgangspunkt ikke gøres ansvarlig.

Det er således ikke helt sort/hvidt, om det vand der falder på fællesarealerne således, er de 253 grundejeres ansvar i det tilfælde, at vandet havner på en ejers matrikel. Det vil således være nærliggende at få en uvildig juridisk vurdering af, om de 253 ejere er ansvarlige eller ej.

- Hvis ejerne er ansvarlige, vil det være rettidig omhu at få løst problemet, f.eks. ved at etablere dræn som foreslået, for at undgå en fremtidig vandskade på en ejendom, som ejerne i fællesskab eventuelt ville kunne gøres ansvarlige for ved at have forholdt sig passive.
- Hvis ejerne ikke er ansvarlige, vil det muligvis ikke være i overensstemmelse med Fredensbjergparkens Grundejerforenings vedtægter § 2, at medlemmerne af ejerforeningen påtager sig en økonomisk byrde ved at etablere et dræn, der er medlemmerne uvedkommende. At der er risiko for en oversvømmelse på en given matrikel, vil således muligvis være den enkelte ejers eget ansvar og risiko.

Det er en fuldstændig misforståelse, når forslagsstiller (medlem af GF-Bestyrelsen) med opbakning fra bestyrelsen læner sig op ad en tinglyst deklARATION, der udelukkende omhandler drift og vedligehold af det fælles grønne område.

Den tinglyste deklARATION giver på ingen måde nogen form for ret til at lave en afstemning om det fremlagte forslag, med forventning om, at dette skal finansieres via GU-grøntplejen. Det vil være direkte imod deklARATIONEN og dens indhold og derfor efter vores bedste overbevisning ulovligt.

Og det er selvfølgelig ikke acceptabelt, at et spinkelt flertal på 20 personer (incl. 6 pers. fra GF og 1 pers fra GU) af de fremmødte deltagere på GF-Grøntmødet (37 personer) kan tage en bestemmelse på alle grundejernes vegne om et forslag om dræning, der hverken teknisk eller økonomisk er fremlagt i tilstrækkelig belyst grad og kun i subjektiv form er forelagt grundejerne i FBP.

"Forslaget blev vedtaget. Der var 20, der stemte for, 13 der stemte imod - og 4, der undlod at stemme."

De fire, der undlod at stemme, var i ren protest mod at man overhovedet havde bragt forslaget på dagsordenen.

GU/Grøntudvalget

07-11-2023