

Vedrørende sag omkring parkeringsforhold ud for Paukevej 22.

Bestyrelsen har nu modtaget svar fra advokaten for grundejerforeningen vedrørende sagen om parkeringsforhold ud for Paukevej 22.

Advokaten skriver i sin *vurdering* i maj 2022 følgende:

"Paukevej 22 ejer hele arealet fra rækkehuset og ud til vejen, når man ser på matrikelkortet over ejendommen. Udgangspunktet er således, at han ejer og råder over arealet – også arealet ud til vejen men kun hertil.

Det der imidlertid er situationen her er, at det af lokalplan nr. 20 samt servitut af 7. januar 1950 og 1. maj 1952 kan udledes, at råderetten over arealet ud for Paukevej 22, hvor der eksisterer parkeringspladser i dag, "tilhører" grundejerforeningen. Dette har ejer som køber accepteret i forbindelse med købet.

Det fremgår af Tingbogen, at den seneste ejer har købt rækkehuset i 2019. Jeg kan forstå, at hele problematikken vedrørende privat/ikke privat parkeringsplads også er opstået i den nye ejers periode.

Ny ejer har som køber efter min opfattelse købt på det grundlag, at grundejerforeningen har råderetten over det omtvistede areal. Lokalplan samt servitutter er tinglyst på ejendommen, hvorfor køber har været bekendt med indholdet heraf.

Derfor kan grundejerforeningen efter min vurdering fortsætte med at råde over de parkeringsarealer, som grundejerforeningen selv har bekostet – også ud for Paukevej 22. Parkeringspladserne kan frit benyttes af samtlige medlemmer af grundejerforeningen akkurat som de øvrige parkeringspladser.

I ovennævnte vurdering ligger også implicit, at en ejer efter min opfattelse ikke kan opføre egen privat parkeringsplads uden grundejerforeningens og dernæst kommunens tilladelse.

Når grundejerforeningen råder over arealerne, er det også grundejerforeningen som bestemmer, hvordan parkeringspladsen benyttes og af hvem.

Uanset, så kan det også anføres, at det i hvert fald ved opførelsen af parkeringspladserne foran Paukevej 22 er accepteret, at der opføres en parkeringsplads på matriklen."

Bestyrelsen er enig i advokatens vurdering.

Dialog med paukevej 22

Bestyrelsen har forelagt ejer af Paukevej 22 ovenstående skrivelse, og efterfølgende afholdt møde med ejer af Paukevej 22 med henblik på at finde en løsning vedrørende uenigheden om retten til parkering herunder påtaleretten for arealet.

Mødet har været afholdt i fin dialog med ejer af Paukevej og i en god tone. Det er dog ikke lykket at nå til en fælles løsning mellem bestyrelse og ejer af Paukevej 22, som erklærer sig uenig i ovenstående vurdering.

Bestyrelsen har på baggrund heraf, og på advokatens opfordring, afsendt en skrivelse til ejer af Paukevej 22 indeholdende påbud om nedtag af parkeringsskilt samt påbud om ophør af aftale med parkeringsfirma. Vi har ligeledes givet besked til parkeringsfirmaet om, at vi ikke mener, der er juridisk grundlag for udstedelse af bøder til bilejere, som holder på pladserne ud for Paukevej 22. Dette ud fra vurdering af at parkeringspladserne er fælles for grundejerforeningens medlemmer.

Afgørelse via retssag

Hvis der skal træffes endelig afgørelse i sagen, er det bestyrelsens vurdering at der skal findes afgørelsen via en retssag.

Bestyrelsen har af pågældende advokat modtaget skøn vedrørende omkostninger forbundet ved en sådan retssag. Advokaten vurderer at udgifterne beløber sig til minimum 50.000 kr., og i tillæg hertil retsafgift. Dette er dog kun et skøn og kan sagtens være mere. Hertil skal der gøres opmærksom på at såfremt grundejerforeningen skulle tabe pågældende retssag, kan foreningen risikere at hæfte for modpartens sagsomkostninger.

Uagtet beløbet vil forenings medlemmer, skulle man vælge en retssag, blive opkrævet beløbet særskilt. Beløbet vil altså som udgangspunkt ikke kunne betales via foreningens formue.

Videre proces

Såfremt der ønskes at finde en afgørelse via en retssag, skal dette stilles til forslag på en ekstraordinær generalforsamling. Jævnfør vedtægternes § 11 skal et forslag om afholdes af ekstraordinær generalforsamling begæres skriftlige af minimum 1/5 af grundejerforeningens medlemmer. Forslag om ekstraordinær generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde **seneste 13/9-22** og skal sendes til Formand@gftoftegaarden.dk og ikke afleveres fysisk.