

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 13, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder (dvs. parcelhusområder), erhvervsområder eller områder for fritidsbebyggelse (sommerhusområder). Der er endvidere i lovens § 15, stk. 2, nr. 20, en særlig bestemmelse om oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder.

Der er ikke i de gældende bestemmelser i planloven hjemmel til i en lokalplan at fastsætte krav om oprettelse af grundejerforening for et etageboligområde. Der er omvendt ikke i planloven noget til hinder for, at der på privat initiativ etableres en grundejerforening ved aftale eller pålæg af en deklaration, hvis de implicerede grundejere kan enes herom og finder det hensigtsmæssigt, fordi der er fællesanlæg, som kræver en fælles administration.

Efter den foreslåede bestemmelse får kommunalbestyrelsen mulighed for i en lokalplan at bestemme, at der skal oprettes en grundejerforening for et byomdannelsesområde. Bestemmelsen svarer for så vidt angår grundejerforeningens opgaver til den gældende bestemmelse for parcelhusområder m.v.

Den gældende bestemmelse om grundejerforeninger for parcelhusområder m.v. omfatter kun nye områder, hvilket imidlertid også omfatter områder, der skifter til en ny anvendelse, som f.eks. et sommerhusområde, der skifter status til parcelhusområde i byzone. I de tilfælde, hvor der er tale om en grundejerforening for en ny anvendelse af et eksisterende område, er grundejerne først forpligtede til at blive medlemmer, når de benytter sig af de nye bygge- og anvendelsesmuligheder.

Den foreslåede bestemmelse skal omfatte eksisterende byområder, der skifter anvendelse, og pligten for grundejerne til medlemskab af en grundejerforening indtræder derfor først, når de benytter de nye muligheder. De ejere, som benytter deres ejendom

som hidtil, bliver ikke forpligtet til medlemskab af den nye grundejerforening.

Den foreslåede bestemmelse er en mulighed, som kommunalbestyrelsen kan benytte, hvis der er behov for at få etableret en administration af fællesanlæg og fællesarealer i den nye bebyggelse. Det må imidlertid påregnes, at det kan være vanskeligere at få en grundejerforening til at fungere i et byområde med forskellige bebyggelsesarter, anvendelser og ejerformer end i et homogent parcelhusområde. De fællesanlæg, der tale om, skal imidlertid under alle omstændigheder administreres, og grundejernes personlige arbejdsindsats hermed kan begrænses ved bestemmelser i grundejerforeningens vedtægt om professionel bistand til administrationen.

Det er grundejerne, som skal være medlem af foreningen og varetage de fælles interesser. I vedtægterne må der fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ejendommene får en forholdsmæssig andel i rettigheder og pligter. Er det f.eks. en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, eller som ejes af en andelsboligforening, er det ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen, der repræsenterer ejendommen i grundejerforeningen med det antal stemmer, som ejendommen er berettiget til. Indadtil i ejerlejlighedsforeningen og andelsboligforeningen træffes beslutningen om, hvorledes der skal stemmes, efter de regler, der gælder for disse foreninger.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juni 2003, og at den får virkning for kommune- og lokalplaner, hvortil forslag er offentliggjort efter lovens ikrafttræden. Det udelukker tvivl om, hvorvidt eventuelle bestemmelser i ældre planer kan tillægges de foreslåede retsvirkninger, og sikrer, at offentligheden får mulighed for at vurdere virkningerne af planerne.