

Forslag1: Det videre forløb omkring ansøgning om helårsstatus

Sagsfremstilling (fælles fremstilling fra Bestyrelsen):

Konklusioner fra undersøgelser ved hhv. advokat Jens Fisker og advokat Foldschack

Der blev i 2015 udarbejdet en undersøgelse af advokat Jens Fisker omkring den juridiske mulighed for at gøre krav gældende for at opnå helbeboelse i Grundejerforeningen Præstemosen. Denne rapport konkluderede, at der ikke var juridisk grundlag for at gå videre af rettens vej. Daværende bestyrelse var utilfreds med konklusionen, og bestilte derfor samme rapport udarbejdet af advokatfirmaet Foldschack. Her var konklusionen i 2016 præcis den samme som i den første rapport: Ingen juridiske muligheder for at vinde en sag. Det blev anbefalet at gå dialogens vej, for derved at håbe på velvilje fra politisk hold, som eneste sandsynlige mulighed.

På sidste generalforsamling bad bestyrelsen derfor om et beløb på kr. 50.000 til at dække omkostningerne til:

Indsigelser imod Lokalplan 139 ved advokatfirmaet Foldschack:

En samlet indsigelse på den dengang netop udsendte lokalplan 139, hvor vi i denne bad om, at problemstillingen om helårsbeboelse kom med i vurderingen. I indsigelsen var oplyst en mulighed for at mageskifte med konkret beskrevne kolonihaveområder - således at forholdet omkring varig og ikke varig kunne løses, samt at kommunen kunne slippe for at udlægge nye arealer til erstatning for vores nedlagte forening.

Lobbyisme hos lokalpolitikere ved advokatfirmaet Foldschack:

Sidste nyt fra Advokatfirmaet Foldschack er, at ingen af de kontaktede politikere er påvirkelige og at, hvis vi vil fortsætte, skal beslutte os til den helt store økonomiske investering hvor vi – om nødvendigt – truer med en retssag OG også agter dette! agter at tage en retssag. Dette forslag kan virke lidt paradoksalt, når begge advokater konkluderer, at en retssag ikke kan tvinge vores krav igennem.

Der er 3.2.2017 sendt mail ud til jer alle, der giver status på forholdene. Status er ikke opløftende, og vi har i bestyrelsen drøftet dette og der er absolut ikke enighed i bestyrelsen om, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at fortsætte kampen i øjeblikket. ALLE byrådsmedlemmer er tavse – fuldstændig tavse, de er lænket sammen i en beslutning om, at nu skal der ryddes op. De har ansat kammeradvokaten til føre sager for dem, og har afsat et par millioner til omkostninger i forbindelse med retssager.

Kommunen har i kommuneplanen disponeret over det kolonihaveområde som vi foreslår mageskiftet med. Kommunen planlægger at nedlægge kolonihaverne, med henblik på at etablere en kirkegård og material opbevaring. Vi må forvente, at det er en af årsagerne til at de ikke ønsker at følge vores forslag, da de ellers ville skulle udlægge nye områder i kommunen til disse formål.

Økonomi:

Såfremt generalforsamlingen ønsker vi fortsætter skal der bevilges en økonomisk ramme som vi kan agere indenfor. Et realistisk bud på indledende omkostninger er 250.000 kr. og dette er sandsynligvis kun en start. Skal beløbsrammen udvides, så vil det kræve ekstra opkrævninger hos medlemmerne, da et forbrug på 250.000kr vil tømme kassen. Når det

ikke er muligt at sige et nærmere beløb, skyldes det, at det ikke vides hvilken modstand vi bliver mødt af når sagen begynder at rulle. Såfremt det ikke er nødvendigt anvendes midlerne naturligvis ikke.

Uenighed i bestyrelsen om sagens videre gang:

Bestyrelsen er enige om samlet, at fremlægge sagens stadi for medlemmerne, således som ses af ovenstående.

Nedenfor fremlægges bestyrelsens to divergerende forslag: et indlæg for at fortsætte med advokatbistand og et indlæg imod at fortsætte med advokatbistand.

Argumenter for at afsætte flere midler til advokatbistand:

- Vi mangler at forsøge at vinde omverdenens gunst. Der er stemmer i Hvidovres herboende borgere, og lige nu er de imod os. Dels mener flere at vi bor her for at slippe for at betale skat, andre mener vi bare ønsker at "tjene kassen" på at opnå helårsstatus. Sandheden om, at vi rent faktisk ønsker at blive borgere i byen OG ønsker at betale skat skal frem. Måske kan det flytte noget, hvis Hvidovre Kommunes borgere også begynder at kræve vi bliver indbyggere og skatteydere i Hvidovre Kommune?
- Valget står for døren, derfor skal der gøres initiativer for at få en uenighed frem mellem partierne. Politikere markerer sig ved uenighed, og der må kunne skabes en dialog der fremtvinger en sådan uenighed.

Da der ikke er juridisk mulighed for at vinde en sag, er det udelukkende politisk velvilje vi skal finde eller skabe. Vi har forsøgt at skabe velviljen ved at samle os, sende fælles konstruktive forslag til lokalplanen og i det hel taget opføre os roligt, redeligt og samarbejdsvilligt. Vi oplever dog ikke der bliver kvitteret for det. Der har på intet tidspunkt været initiativ til dialog fra Hvidovre Kommunes side. Et massivt tiltag fra advokatside er måske det der skal til for at fremme dialogen?

- For foreningens hverdag, naboskab og fremtid tror vi på, at det er vigtigt at gøre denne sag færdig – helt færdig. Ønsket har fyldt rigtig meget hos rigtig mange i mange år, og hvis vi giver op nu, kan det føles som vi ikke gjort alt vi kunne.

Det der i første omgang er behov for, er adgang til ca. 250.000 kr. Vi har pengene i foreningens kasse, og det er således ikke ekstra penge, der skal indbetales. Men siger man A, må man også sige B, og går der en retssag i gang, vil det kunne betyde at der skal ofres flere penge, hvilket i givet fald vil medføre ekstra indbetalinger fra medlemmerne.

Generalforsamlingen skal nu tage stilling til, om vi skal slutte her. Lukke kassen i og vente på der enten kommer nye til magten ved valget i efteråret, hvor vi så kan prøve igen – eller om fire år hvor der igen skal nye til.

Først og fremmest er det jo den politiske opbakning der er nødvendig.

Et allersidste alternativ er, at en eller flere grundejere via egen retshjælp forsikring (som rigtig mange af jer givet vis har i jeres indboforsikring) vi afprøve, om de kan starte en retssag ift. at vinde hævde til at bo der, således at vi har en "testsag", inden vi går over på

den helt store klinge og prøver at få alle 250 grundejere igennem. Det skal siges, at bestyrelsen er bekendt med allerede gennemførte retssager hvor ejeren har tabt sagen.

Argumenter for at stoppe yderligere tiltag mht. advokatbistand:

- Vi har modtaget undersøgelser fra to forskellige advokater, der uafhængig af hinanden taler imod en retssag. Begge rapporter giver udtryk for, at foreningen ikke har tilstrækkelige argumenter til, at det er sandsynligt at vi kan vinde en retssag.
- Vi har efterfølgende konstateret, ved hjælp fra advokatfirmaet Foldschack, at der IKKE er politisk vilje hos politikerne i kommunen til at imødekomme vores ønske om helårsstatus.
- Debatten i Hvidovre synes mere at tage udgangspunkt i en form for misundelse over en forventet økonomisk gevinst til ejerne hvis vi opnår helårsstatus, end på at vi kunne bidrage med ekstra skatteindtægt til kommunen. Det vurderes at blive meget svært at vende den stemning.
- Kommunen vil få mange ekstra forpligtelser for vores område og borgere, hvis vi opnår helårsstatus. De skal stille skoler, læger, renovation, hjemmehjælp og meget mere til rådighed for nye kommuneborgere, en forpligtelse som kommunen ikke nødvendigvis ønsker sig.
- Kommunen har allerede disponeret over de kolonihaveområder som vi har foreslået at bytte status med. Derfor ville kommunen skulle udlægge nye områder til kolonihaver, hvis vi fik helårsstatus, hvilket kommunen har oplyst ikke kan ske, fordi der ikke er ret mange frie områder i kommunen.
- Der er flere gange forgæves forsøgt en argumentation for at opnå en status, så vi kan komme under begrebet "væsentlige samfundsmæssige hensyn" ift. At ændre vores status fra kolonihaver/fritidsboliger til helårsstatus. Men kommunen mener at årsagen til vores ønske alene er hensyn til ejernes ønske, hvilket ikke anses samfundsmæssigt væsentligt. Det er ikke lykkedes bestyrelsen eller advokaterne at komme op med argumenter for betydelig samfundsmæssigt væsentlighed.
- Kommunen har gjort deres holdning meget klar, ved ansættelse af jurister, byggesagsbehandler og afsættelse af midler til kammeradvokaten. Politikerne ønsker IKKE en løsning der imødekommer foreningens ønske om helårsstatus.
- Hvis en retssag tabes, vil foreningen sandsynligvis blive dømt til at betale en del af modpartens sagsomkostninger. Det kan blive meget dyrt for foreningen!
- Kommunalbestyrelsen står sammen, og virker ståfast besluttet på at de nu skal rydde op i vores område. Der er ikke antydning af uenighed i kommunalbestyrelsen som ville kunne anvendes.
- Det er usandsynligt, at et beløb på 250.000kr rækker. Det må derfor med i vurderingen, at der må forventes ekstra opkrævninger fra medlemmerne hvis der sættes gang i en retssag.

Det er dele af bestyrelsens overbevisning, at det ikke er gavnligt for foreningen at bruge flere penge på advokatbistand lige nu. Tværtimod kan man få cementeret en beslutning med retslig afgørelse på en sådan vis, at det kan blive sværere at genoptage sagen en gang i fremtiden, når/hvis der opstår politisk vilje til at imødekomme vores ønske om helårsstatus.

Valg af advokat.

Det anbefales af den samlede bestyrelse, at der skiftes advokat til Jens Fisker, hvis en sag skal køres.

Bestyrelsen har i den forgange tid ikke været tilfredse med det advokatfirmaet Foldschack har ydet. Det har været svært at få kontakt, vi har skullet rykke, skubbe, puffe for at få initiativer i gang, og de har i det hele taget ikke udvist synderlig interesse og ihærdighed i sagen.

Jens Fisker kender sagen lige så godt, da de har udarbejdet den første rapport, og virker langt mere fokuseret på at få sagen løst. Desuden har han en igangværende sag kørende for et medlem ift overtrædelse af byggereglerne. Bestyrelsen har absolut den største tillid til Jens Fisker.

Jens Fiskers syn på sagen er vedlagt som bilag.

Bilag: Oplæg fra advokat Jens Fisker.

Den 12. februar 2017 kl. 14.52.20 +01.00, skrev Jens Fisker <jf@fiskeradvokater.dk>:

Hej Henrik

Jeg har nu haft lejlighed til at se lidt nærmere på sagen.

I forhold til at indlede en egentlig sag om helårsstatus så har Grundejerforeningen Præstemosen søgsmålskompetence og kan derfor træffe beslutning om at udtage stævning mod Hvidovre Kommune, hvis foreningen træffer beslutning herom på en generalforsamling.

En retssag mod Hvidovre Kommune med påstand om, at kommunen skal anerkende jeres ret til helårsbeboelse vil – som vi har talt om - være vanskelig at få medhold i. De stærkeste argumenter fra jeres side er den udviste passivitet fra kommunens side over en årrække, og det forhold, at en række beboere i god tro har indrettet sig på, at de har kunnet benytte huset hele året, hvilket også blev underbygget ved klassificeringen som sommerhuse.

I forbindelse med en retssag *kan* der komme yderligere oplysninger, forklaringer og konkrete sager frem i lyset, der støtter foreningens sag, hvilket også forløbet de seneste år har vist. Det skal også med i billedet, at udtagelsen af stævning og det deraf tvungne (politiske) fokus på sagen i sig selv kan være medvirkende til at kommunen vælger at indgå i en mere konstruktiv dialog med henblik på at indgå i et forlig. Det er der dog ingen garantier for.

Omkostningerne ved en retssag vil være betydelige. Jeg vil umiddelbart anslå, at de direkte advokatomkostninger kan løbe op i kr. 150 – 225.000 med tillæg af moms. En sag som denne afregnes efter medgået tid, hvor min timepris udgør kr. 1.800 med tillæg af moms. *Hvis* en retssag om spørgsmålet måtte vindes, vil en del af disse sagsomkostninger dog skulle betales af kommunen. Den endelige størrelse af dette beløb fastsættes af retten. *Hvis* retssagen tabes, vil Grundejerforeningen blive pålagt at betale et yderligere beløb i sagsomkostninger til modparten.

Som vi talte om, er der mulighed for at der kan søges om retshjælpstilsagn hos de enkelte ejere. I den situation vil det ikke være Grundejerforeningen Præstemosen, der fører sagen som juridisk person, men derimod en flerhed af ejerne. De enkelte ejere vil typisk skulle betale selvrisiko på min. kr. 2.500 eller 10 % af sagens omkostninger, hvis ikke de opfylder de økonomiske betingelser for fri proces. I den situation skal der laves en liste med navn på forsikringsselskab og police på samtlige søgsmålsdeltagere, og hver enkelt deltager skal betale minimumsselvrisikoen på kr. 2.500 ved sagens opstart. Min vurdering er, at det kan tage op til 6 måneder at få det praktiske på plads med forsikringsselskaberne, der også skal godkende selve søgsmålet.

Fordelen ved at Grundejerforeningen udtager stævning er, at processen kan sættes i værk med det samme, og at de enkelte deltagere ikke skal betale aktivt for at deltage i søgsmålet. Min forventning er i alle tilfælde, at Hvidovre Kommune vil kæmpe imod en sag med alle midler, hvilket min aktuelle sag med Kammeradvokaten om overtrædelse af 57-m2-kravet også er udtryk for.

I forhold til at lægge pres på politikerne, nu hvor det er valgår, har jeg noteret mig, at advokatkontoret Foldschack har rettet henvendelse til flere kommunalbestyrelsesmedlemmer, der har meldt tilbage, at der ikke er politisk vilje til at efterkomme jeres ønske om helårsstatus. Jeg forventer, at en eventuel henvendelse fra min side vil blive mødt med samme svar. Det stærkeste politiske våben i et valgår er ofte mediefokus og negativ omtale i pressen.

Jeg bistår naturligvis gerne med yderligere, hvis det måtte ønskes og deltager også gerne i et møde med bestyrelsen til en uddybning af ovenstående, hvis der måtte være behov for dette.

Med venlig hilsen

Jens Fisker
Advokat (L)

Forslag.

Generalforsamlingen bedes tage stilling til følgende:

1)

Ønsker foreningen at bruge 250.000kr af foreningens likviditet til lobbyisme, informationskampagne og anlæggelse af sag om at foreningens medlemmer skal have vundet hævd på helårsstatus pga kommunens passivitet? Medlemmerne bedes stemme om dette velvidende, at det kan medføre behov for nyt forslag om ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne, hvis beløbet ikke rækker.

Der stemmes JA, hvis det ønskes at foreningen skal afsætte indledningsvis 250.000kr til yderligere advokatbistand for opnåelse af helårsstatus, og NEJ hvis foreningen ikke mener at der skal anvendes flere midler til advokatbistand nu og her, med tanke på at afvente en ændring af den politiske velvilje til et forslag om helårsstatus.

2)

Hvis forslag 1 resulterer i et ønske om at anvende flere med til advokatbistand, skal foreningen beslutte, om man tilslutter sig bestyrelsens anbefaling om at skifte til advokat Jens Fisker? (Ja=Jens Fisker vælges, nej=Foldschack vælges).

Med venlig hilsen

Bestyrelsen