

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Klage vedr. dispensation til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Slangen (GF Slangen) har fået aktindsigt i dokumenterne i sagen om Næstved Kommune's dispensation til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS - **Sagsnr. 01.02.05-G00-10-22S**.

Bestyrelsen skal på denne baggrund gøre Næstved Kommune opmærksom på:

1. at dispensationen til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS er afgivet baseret på urigtige og mangelfulde oplysninger.
2. at der i GF Slangen ikke er truffet juridisk gyldig beslutning, om afgivelse af vejret til vejen "Blåbærsvinget" til Loca Invest ApS.
3. at Fællesgrundejerforeningen Holmegaard Høj (FGF HH) ikke har afgivet endelig tilsagn om vejret til vejen "Holmegaardhøj" til Loca Invest ApS.
4. at generalforsamlingen i GF Slangen har forkastet forslag til vedtægtsændringer, der ville gøre det muligt, at optage medlemmer i GF Slangen fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard (matr.nr. 7s, Kalkerup By Fensmark).
5. at den nuværende bestyrelse i GF Slangen ikke vil arbejde for en optagelse af yderligere medlemmer i foreningen fra udstykningen af Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard.
6. at der er udbredt modstand i GF Slangen vedrørende tilkørsel til udstykningen, Næstvedvej 40, via Holmegaardhøj og Blåbærsvinget.
7. at betingelserne for dispensationen til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS ikke er opfyldt.

Bestyrelsen i GF Slangen skal på denne baggrund anmode Næstved Kommune om straks, at tilbagekalde dispensationen til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS og stoppe udstykningen af Næstvedvej 40. Bestyrelsen i GF Slangen skal endvidere anmode Næstved Kommune om straks, at tilbagekalde "Afgørelse om nyt vejudlæg til ansøger" dateret den 30. november (sagsnr. 23-027133) og foretage en fornyet behandling af sagen.

De anført punkter er uddybet i afsnittene nedenfor og i de vedlagte bilag.

Ad 1) At dispensationen til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS er afgivet baseret på urigtige og mangelfulde oplysninger.

Loca Invest ApS har den 22. august 2022 ansøgt om dispensation fra § 4.1 i Lokalplan F.8.1. Næstved Kommune har den 1. september 2023 givet dispensation til Loca Invest ApS fra § 4.1 i Lokalplan F.8.1.

Et centralt element og forudsætning for dispensationen fra lokalplanen er tildeling af vejretter til de private fællesveje "Holmegaardhøj" og "Blåbærsvinget" tilhørende henholdsvis Fællesgrundejerforeningen Holmegaard Høj og Grundejerforeningen Slangen.

I forbindelse med Næstved Kommune's behandling af ansøgningen om dispensation anmoder kommunens sagsbehandler i mail af 26. maj 2023 Loca Invest ApS og dennes rådgiver MØLBAK om en beskrivelse af, hvordan forløbet omkring afgivelse af den respektive vejret konkret har forløbet i den/de respektive grundejerforeninger. Dette sker som følge af et stort antal indsigelser i forbindelse med nabohøringen om dispensationen.

I mail af 31. maj 2023 fremsender MØLBAK på vegne af Loca Invest ApS et notat dateret 31. maj 2023 vedr. vejret med tilhørende bilag til Næstved Kommune. Notatet er vedlagt som Bilag 7.

Det er den nuværende bestyrelse i GF Slangen's opfattelse, at notatet og det tilhørende bilag indeholder urigtige og mangelfulde oplysninger, hvorfor Næstved Kommune har haft et mangelfuldt grundlag for at afgive dispensationen til lokalplanen.

Der er i notatet omtalt et orienterende beboermøde den 2. december 2021, hvor der deltog 5 ud af 20 grundejere fra Blåbærsvinget. I notatet er der fejlagtigt anført 6 ud af 20 grundejere. Det var kun beboere fra Blåbærsvinget, der var inviteret til mødet på trods af at projektet og tildelingen af vejretter havde relevans for alle medlemmer af GF Slangen.

Der blev inviteret til et beboermøde hos Rolandi Kristensen den 2. december 2021 via en Facebook Gruppe for beboerne på Blåbærsvinget med ganske få dages varsel, hvilket resulterede i den begrænsede deltagelse. Et nuværende medlem af bestyrelsen (og beboer på Blåbærsvinget) deltog på beboermødet, der blev afholdt hos daværende bestyrelsesformand Rolandi Kristensen på trods af dennes inhabilitet. Beboerne på Blåbærsvinget fik den klare opfattelse på mødet, at Rolandi Kristensen ikke ville gå videre med købet og udstykningen af Næstvedvej 40, uden accept på vejret fra beboerne på Blåbærsvinget, hvilket der ikke blev givet på beboermødet eller efterfølgende. I notatet er det angivet, at der på beboermødet blev givet positive tilkendegivelser vedrørende projektet. Beboere fra Blåbærsvinget, der deltog på beboermødet kan ikke genkende denne udlægning.

Det næste beboerne på Blåbærsvinget hørte til sagen var i forbindelse med Næstved Kommune's nabohøring i forbindelse med Loca Invest ApS' ansøgning om dispensation fra lokalplanen.

Bilag 1 til notatet af 31. maj 2023 er et notat udarbejdet af Rolandi Kristensen til bestyrelsen i GF Slangen og beboerne på Blåbærsvinget om hans påtænkte køb og udstykning af Næstvedvej 40. Notatet har ikke været fremsendt eller præsenteret for alle medlemmerne i GF Slangen. Det fremgår af notatet, at han (Rolandi Kristensen) vil købe Næstvedvej 40 og gennemføre udstykningen under forudsætning af at beboerne på Blåbærsvinget acceptere vejretten under en række betingelser.

Rolandi Kristensen har ikke indhentet den omtalte accept til vejretten fra beboerne på Blåbærsvinget. Tværtimod fremgår det tydeligt af de mange indsigelser som Næstved Kommune modtager i forbindelse med nabohøringen om dispensationen til lokalplanen, at 18 ud af 20 grundejere på

Blåbærsvinget samt yderligere 4 husstande omkring Næstvedvej er imod vejretten og udstykningen af Næstvedvej 40.

Det fremgår ligeledes af notatet, at bestyrelsen i GF Slangen den 28. november 2021 beslutter, at der skal afholdes et orienterende borgermøde om den påtænkte udstykning. Et sådanne orienterende borgermøde er aldrig blevet afholdt for medlemmerne i GF Slangen eller FGF HH.

Det fremgår afslutningsvis i notatet fra MØLBAK, at beboerne og grundejerforeningerne har været orienteret og inddraget i hele forløbet af projektet. Dette er faktisk forkert som der er redegjort for ovenfor og da alle medlemmerne i GF Slangen eller i FGF HH ikke har været orienteret om eller inddraget i sagen om tildeling af vejretter, som de burde – særligt henset til Rolandi Kristensen's åbenlyse inhabilitet.

Da Næstved Kommune's behandling af ansøgningen om dispensation til Loca Invest ApS er sket på mangelfulde og urigtige oplysninger, skal bestyrelsen i GF Slangen anmode Næstved Kommune om, at annullere dispensationen og stoppe udstykningen af Næstvedvej 40.

Ad 2) At der i GF Slangen ikke er truffet juridisk gyldig beslutning, om afgivelse af vejret til vejen "Blåbærsvinget" til Loca Invest ApS.

Loca Invest ApS har indhentet et skriftligt tilsagn om vejret dateret den 13. december 2021 fra dele af bestyrelsen i GF Slangen. Tilsagnet om vejret er et centralt dokument i sagen, der bl.a. ligger til grund for Næstved Kommune's dispensation.

Det fremgår af GF Slangens vedtægter af 17/9-2008 (vedlagt som Bilag 1) i § 4, stk. 1 at:
"Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden"

På tidspunktet for underskrift af tilsagnet om vejret var Rolandi Kristensen formand for bestyrelsen i GF Slangen. Rolandi Kristensen har ikke underskrevet tilsagnet om vejret af den 13. december 2021, hvilket er i strid med foreningens tegningsregel. Tilsagnet om vejret er derfor ikke juridisk gældende.

Det skal derudover bemærkes, at afgivelse af vejret i en grundejerforening er et så væsentligt forhold, at det altid vil skulle fremlægges og vedtages på en generalforsamling i henhold til almindelige foreningsretlige regler, hvilket ikke er sket. En bestyrelse i en forening har kun mandat til at varetage den ordinære drift af foreningen og varetage medlemmernes interesser inden for rammerne af foreningens vedtægterne og det på generalforsamlingen godkendt driftsbudget for foreningen. Der foreligger righoldig retspraksis på, at en bestyrelse er forpligtet til at fremlægge væsentlige forhold, der ikke ligger inden for rammerne af den normale drift, til godkendelse på en generalforsamling.

Forud for tildeling af en vejret, vil der under normale omstændigheder være en forhandling om betaling for køb af adgang til den allerede etablerede vej og værdien af denne som tilhører de eksisterende grundejer og som disse har betalt for. Derudover vil der normalt også være en forhandling om hvorledes de fremtidige omkostninger til vedligeholdelse af vejen skal fordeles. Først når et forslag til aftale om disse forhold er forhandlet på plads, vil forslaget til aftale og tilsagn om vejret blive fremlagt til godkendelse på en generalforsamling under normale omstændigheder. Dette er dog ikke sket i den givne sag hvor Roland Kristensen både har været reel ejer af Loca Invest ApS og formand for bestyrelsen i GF Slangen.

Den nuværende bestyrelse har modtaget en foreløbig juridisk vurdering af sagen fra en advokat med kendskab til foreningsretlige og forvaltningsretlige forhold.

Den nuværende bestyrelse er derfor forundret over, at kommunen har givet tilladelsen om dispensation til lokalplanen, på trods af at kommunen var bekendt med, at forholdet om tildeling af vejret ikke var godkendt på en generalforsamling i GF Slangen og at der var meget omfattende modstand mod dispensationen i forbindelse med den begrænsede nabohøring, som kommunen gennemførte forud for dispensationen. Derudover var kommunen bekendt med Rolandi Kristensen's åbenlyse inhabilitet og dennes mulige afsmittende virkning på bestyrelsen i GF Slangen hvor han var bestyrelsesformand under hele sagsforløbet.

Bestyrelsen i GF Slangen har svært ved at forstå, at Næstved Kommune kan træffe en beslutning baseret på nogle underliggende juridiske forhold, der er åbenlyst i strid med helt grundlæggende foreningsretlige regler, som kommunen må forventes at være bekendt med.

Den nuværende bestyrelse i GF Slangen er desuden for nylig blevet bekendt med, at Næstved Kommune har fremsendt "Afgørelse om nyt vejudlæg til ansøger" dateret den 30. november 2023 og forud for dette "Høring om godkendelse af nyt vejudlæg" dateret den 7. november 2023 til henholdsvis GF Slangen (se vedlagte Bilag 8 og 9) og FGF HH. Skrivelserne til de to foreninger er enslydende. Det bemærkes, at skrivelserne til FGF HH er stilet til adressen, Jordbærsvinget 21, 4684 Holmegaard, der er privatadressen for daværende formand i FGF HH, Rolandi Kristensen, som var og er inhabil i sagen.

Den nuværende bestyrelse i GF Slangen skal gøre Næstved Kommune opmærksom på, at de to skrivelser om "Høring om godkendelse af nyt vejudlæg" dateret den 7. november 2023 (sagsnr. 23-027133) ikke ses omtalt behandlet i bestyrelsesprotokollen for hverken GF Slangen eller FGF HH. Dette kan ikke betyde andet end, at de to skrivelser ikke har været fremlagt og behandlet i de respektive bestyrelser. Endvidere er medlemmerne i de to grundejerforeninger ikke blevet orienteret om disse helt centrale høringsskrivelser. Da der er tale om væsentlige forhold for medlemmerne i begge grundejerforeninger burde høringsskrivelserne have været fremlagt for disse, så der kunne have været afgivet høringssvar til Næstved Kommune, der ikke havde været påvirket af inhabilitet.

Hvorfor de to høringsskrivelser tilsyneladende har været tilbageholdt for bestyrelserne og medlemmerne i GF Slangen og FGF HH, må henstå i det uvisse.

Da helt grundlæggende principper og forudsætninger for forvaltningsmæssig høring er blevet tilsidesat, skal bestyrelsen i GF Slangen anmode Næstved Kommune om straks, at tilbagekalde "Afgørelse om nyt vejudlæg til ansøger" dateret den 30. november og foretage en fornyet behandling af sagen.

Ad 3) At Fællesgrundejerforeningen Holmgaard Høj (FGF HH) ikke har afgivet endelig tilsagn om vejret til vejen "Holmegaardhøj" til Loca Invest ApS.

Loca Invest ApS har indhentet et **foreløbigt** skriftligt tilsagn om vejret dateret den 5. april 2022 fra bestyrelsen i FGF HH. Tilsagnet om vejret er et centralt dokument i sagen, der bl.a. ligger til grund for Næstved Kommune's dispensation.

Følgende fremgår af det **foreløbige** skriftlige tilsagn om vejret:

"...

Udstykningsplanen vil, når den foreligger, blive fremlagt til gennemsyn, og skal accepteres af en samlet bestyrelse i Fælles Grundejerforeningen Holmgaard Høj.

..."

GF Slangen's nuværende repræsentanter i bestyrelsen for FGF HH har gennemgået bestyrelsesprotokollen i FGF HH og har endvidere fået bekræftet fra de nuværende bestyrelsesmedlemmer i FGF HH (hvoraf enkelte har siddet siden 2022), at bestyrelsen i FGF HH ikke har fået fremlagt og godkendt udstykningsplanen, som krævet i det **foreløbige** tilsagn om vejret af den 5. april 2022. Der foreligger således alene af denne grund ikke et juridisk gældende tilsagn om vejret fra FGF HH.

Den nuværende bestyrelse i GF Slangen har ikke til hensigt at afgive endeligt tilsagn om vejret til de private fællesveje "Holmegaard Høj" eller "Blåbærsvinget" til Loca Invest ApS, hverken i regi af GF Slangen eller via repræsentationen i bestyrelsen i FGF HH.

Det bemærkes derudover, at tilsagnet om vejret er underskrevet af Roland Kristensen som formand i FGF HH på trods af, at Rolandi Kristensen som reel ejer af Loca Invest ApS var inhabil i sagen.

Ad 4) At generalforsamlingen i GF Slangen har forkastet forslag til vedtægtsændringer, der ville gøre det muligt, at optage medlemmer i FGF HH fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard (matr.nr. 7s, Kalkerup By Fensmark).

På den ekstraordinære generalforsamling i GF Slangen den 27. april 2025 forkastede generalforsamlingen et forslag til ændring af vedtægterne i FGF HH, der åbnede op for en ændring af fordelingstallet mellem de tre medlemsforeninger, baseret på en forventet optagelse af yderligere 10 medlemmer i GF Slangen fra den påtænkte udstykning af 10 nye parceller fra Næstvedvej 40. Der var ingen medlemmer i GF Slangen, der stemte for forslaget på den ekstraordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen i GF Slangen har således indikeret, at GF Slangen ikke er interesseret i at optage yderligere medlemmer i foreningen fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40.

Ad 5) At den nuværende bestyrelse i GF Slangen ikke vil arbejde for en optagelse af yderligere medlemmer i foreningen fra udstykningen af Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard.

Grundejerforeningsområdet for GF Slangen er defineret i § 1, stk. 1 og det tilhørende oversigtskort bilag 1 til foreningens vedtægter. Det fremgår heraf at Næstvedvej 40 ikke er en del af grundejerforeningen eller grundejerforeningsområdet. Havde Næstvedvej 40 været en del af grundejerforeningsområdet skulle ejendommen også have været opkrævet og have betalt ejerforeningsbidrag til foreningen gennem alle årene, hvilket ikke har været tilfældet.

En optagelse af 10 yderligere medlemmer i GF Slangen vil kræve en ændring af foreningens vedtægter, herunder bl.a. grundejerforeningsområdet i vedtægternes § 1 og tilhørende bilag 1 samt fordelingstallet i § 6, stk. 2.

Den nuværende bestyrelse i GF Slangen er på det foreliggende grundlag ikke indstillet på, at arbejde for en optagelse af yderligere medlemmer i GF Slangen fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40.

Ad 6) At der er udbredt modstand i GF Slangen vedrørende tilkørsel til udstykningen, Næstvedvej 40, via Holmegaardhøj og Blåbærsvinget.

Den tidligere bestyrelse i GF Slangen under formand Rolandi Kristensen har kun orienteret medlemmerne om den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40 og hans dobbeltrolle i sagen i begrænset omfang. Dette er først blevet kommunikeret bredt til medlemmerne i GF Slangen i tilknytning til den ordinære generalforsamling i foråret 2025.

Dette resulterede i et krav om afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling i GF Slangen med forslag om, at Rolandi Kristensen skulle udtræde af bestyrelsen af GF Slangen, så længe han havde økonomiske interesser i udstykningen af Næstvedvej 40.

Rolandi Kristensen trak sig fra bestyrelsen i GF Slangen forud for afholdelsen af den ekstraordinære generalforsamling. Indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling den 14. maj 2025 med tilhørende bilag (Bekymringsskrivelse af 13. april 2025) er vedlagt som Bilag 5. Referatet af den ekstraordinære generalforsamling den 14. maj 2025 er vedlagt som Bilag 6.

Ad 7) At betingelserne for dispensationen til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS ikke er opfyldt.

Næstved Kommune har i skrivelse af 01.09.2023 givet dispensation til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS. Der fremgår bl.a. følgende af dispensationen:

”...

Dispensationen tildeles med følgende vilkår:

...

- Der er obligatorisk medlemskab af grundejerforeningen.

...”

Som det fremgår af de tidligere afsnit i denne klage er Næstvedvej 40 ikke en del af GF Slangen. Den nuværende bestyrelse i GF Slangen ønsker ikke en tilkørsel til den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40 via de private fællesveje Holmegaardhøj og Blåbærsvinget. Den nuværende bestyrelse i GF Slangen vil derfor ikke arbejde for, at de nye grundejere fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40, kan blive medlemmer af GF Slangen.

Derudover har medlemmerne i GF Slangen, som tidligere beskrevet i denne klage, på en ekstraordinær generalforsamling indikeret, at de ikke ønsker vedtægtsændringer i FGF HH, som giver mulighed for at de nye grundejere fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40, kan blive medlemmer af GF Slangen.

Da der ikke er udsigt til at de kommende grundejere fra den påtænkte udstykning af Næstvedvej 40, kan blive medlemmer af GF Slangen, er vilkårene i Næstved Kommune's dispensation til lokalplan F.8.1 til Loca Invest ApS ikke er opfyldt. Bestyrelsen i GF Slangen skal derfor anmode Næstved Kommune om at annullere dispensationen.

----ooOoo----

Såfremt Næstved Kommune ønsker yderligere oplysninger til behandling af sagen, hører bestyrelsen i GF Slangen gerne nærmere. Bestyrelsen står endvidere meget gerne til rådighed for et møde med Næstved Kommune med henblik på drøftelse af sagen og uddybning af klagen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Slangen

Christina Mortensen
Bestyrelsesformand

Annette Bidstrup

Michael Hofmann

Vedlagte bilag:

- Bilag 1: Vedtægter for GF Slangen af 17. september 2008
- Bilag 2: Vedtægter for FGF HH af 17. september 2008
- Bilag 3: Tilsagn om vejret fra bestyrelsen i GF Slangen
- Bilag 4: Foreløbigt tilsagn om vejret fra bestyrelsen i FGF HH
- Bilag 5: Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i GF Slangen den 14. maj 2025 inkl. bilag
- Bilag 6: Referat af ekstraordinær generalforsamling i GF Slangen den 14. maj 2025
- Bilag 7: Notat om vejret med bilag af den 31. maj 2023 fra MØLBAK
- Bilag 8: Høringsskrivelse om vejudlæg af den 7. november 2023
- Bilag 9: Afgørelse om vejudlæg af den 30. november 2023