



19. oktober 2020
J.nr. 113116 /kv

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Byggeri København
Nyropsgade 3
1602 København V

Advokat (H) Niels E. Valdal

Sagsbehandler
Advokat Kresten M. Valdal
Direkte 82 33 40 44
kv@valdal.com

Att.: Nina Lærke Nyvang Jakobsen

Sekretær
Lene Henriette Poulsen
Direkte 82 33 40 57
lhp@valdal.com

Gårdlauget Midgården

Tak for din mail, som har været forelagt for min klient. Indholdet i mailen giver foreløbig anledning til følgende bemærkninger:

1.

Jeg noterer mig - og jeg er enig i - at kommunen ikke har indgået nogen form for aftale medbestyrelsen i gårdlauget. Det modsatte kunne synes at fremgå af mødereferat af 22. september 2020, men jeg har noteret mig, at du afviser dette, og at Københavns Kommune alene påberåber sig de beslutninger, der er - eller snarere lovligt måtte være, se pkt. 4-5 nedenfor - truffet på generalforsamlingerne.

Kommunen ville jo heller ikke kunne påberåbe sig aftaler med bestyrelsen, som går ud over generalforsamlingsbeslutningerne (eller ud over vedtægterne - se nedenfor pkt. 4).

2.

Endvidere noterer jeg mig, at Københavns Kommune ikke har kommentarer til det af mig beskrevne faktum med hensyn til det materiale, som ligger til grund for - og er rundsendt til medlemmerne ved - generalforsamlingerne i 2017 og 2019.

Vi kan således lægge til grund, at der er enighed om, at tegningsmaterialet til generalforsamling i 2017 bestod af vedhæftede (1c oplæg fra thingbrandt landskab.pdf), og at der ikke var fremlagt yderligere tegningsmateriale eller lignende i forbindelse med generalforsamlingerne afholdt i juni 2019.

Det kan således lægges til grund, at medlemmerne i gårdlauget ikke har set de meget væsentlige ændringer, som projektet har undergået siden 2017, og som nu er kommet frem.



Københavns Kommune har således ikke sikret sig, at beslutninger på generalforsamlingerne i 2019 har kunnet træffes på et korrekt oplyste grundlag - det skal forslagsstiller sikre sig. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at Københavns Kommune som medlem i ejerlauget har fuldt kendskab til hvilke informationer, der er tilgået medlemmerne ved generalforsamlingerne i 2017 og 2019.

3.

Generalforsamlingsbeslutningerne - se herudover tillige pkt. 4 - kan derfor ikke gå væsentlig videre, end dét medlemmerne er blevet præsenteret for i det fremlagte tegningsmateriale.

Københavns Kommune kan derfor allerede af den grund ikke gennemføre det nu præsenterede projekt, der er på lang række punkter, er væsentlig mere indgribende end det oprindeligt fremviste materiale i 2017. Min klient kan eksempelvis ikke genkende oplysningerne om antallet af børn, og der er en væsentlig større m²-mæssig udnyttelse og fortætning af ejendommene, ligesom udgravningen af legepladsen virker meget indgribende. Ud over at min klient i givet fald er frataget muligheden for adgang til gården i en meget væsentlig del af døgnets timer (i strid med hele formålet med gårdlauget). Det bestrides således at det beskrevne forhold, at beboelsesejendommene får en eksklusiv brugsret på ca. 500 kvm, har en værdi for disse, idet denne eksklusive brugsret de facto allerede eksisterer i dag. Derimod sker der ved det foreslåede projekt en markant indskrænkning i den eksklusive brugsret, som alle ejendommene i dag har til gårdarealet - dette i strid med de tanker der ligger til grund for hele etableringen af gårdlauget.

Det er i denne sammenhæng også værd at notere sig, at Københavns Kommune iværksætter udbuddet i august 2019, dvs. umiddelbart efter generalforsamlingerne i juni 2019. Det nye tegningsmateriale må således have været udarbejdet i juni 2019, og Københavns Kommune har på trods heraf valgt ikke at orientere medlemmer herom.

Min klient er ikke bekendt med om bestyrelsen har modtaget materialet, men det er som nævnt ikke afgørende; afgørende er, hvad medlemmerne har modtaget forud for generalforsamlingsbeslutningerne i 2017 og 2019.

4.

Ovenstående pkt. 3 har naturligvis alene relevans for det tilfælde, at ændringerne overhovedet kan gennemføres uden 100 % tilslutning fra samtlige medlemmer. Min klient har som bekendt stemt imod projektet, og jeg er bekendt med, at andelsboligforeningen også er modstander af projektet - nu hvor projektets omfang er fremlagt.

Det fremgår klart af gårdlaugets vedtægter, at medlemmerne - naturligvis - skal opretholde gårdlauget.



Allerede derfor er gennemførelse af projektet så indgribende - både i forhold til udformning og den tidsmæssigt begrænsede adgang til gården, at projekts gennemførelse vil kræve enstemmighed i gårdlauget.

Det fremgår også af foreningsretlige grundsætninger - og der er adskillige domme om - at meget indgribende ændringer for et enkelt eller flere medlemmer kræver tiltræden også fra disse.

Det må derfor fastholdes, at projektet skal tiltrædes af alle medlemmer, og at en sådan tiltræden ikke foreligger, allerede fordi min klient har stemt imod forslaget.

5.

For god orden skyld skal det bemærkes at min klient ikke på mødet med Københavns Kommune har tilsluttet sig projektets udformning på nogen måde, og dette fremgår da heller ikke af mødereferatet.

Dine afsluttende bemærkninger vedrørende den alternative anvendelse af ejendommen kan efter omstændighederne - og måske kun - læses således, at min klient skal forholde sig til, at anvendelsen måske bliver mere "ubehagelig" end det nuværende forslag om daginstitution. En sådant pres - hvis dette var meningen - vil min klient naturligvis ikke lade gå ind i sine overvejelser.

På det foreliggende grundlag tillader jeg mig at gå ud fra, at der ikke nu foretages skridt til projektets fysiske gennemførelse.

Min klient vil nu drøfte internt og desuden med andelsboligforeningen, hvad der kunne være en løsning på sagen. Jeg er dog helt enig i, at det er en god ide med et møde til drøftelse af sagen - måske om 1-2 uger afhængigt af processen på vor side.

Med venlig hilsen
NIELS E. VALDAL



y/Kresten M. Valdal