

## Spørgsmål vedrørende bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Hvordan er forslaget til vedtægtsændringer blevet til?

- Forslaget til vedtægtsændringerne er udarbejdet af bestyrelsen efter drøftelser på møder i bestyrelsen igennem de sidste to år. I efteråret besluttede bestyrelsen at udarbejde et konkret forslag. Det har været et meget grundigt stykke arbejde, som er blevet drøftet på alle bestyrelsesmøder, og som nu er afsluttet med bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer er gennemdrøftet og tilrettet i samråd med en jurist i Advodan.

Hvorfor fungerer den "gode gamle" måde at passe servitutterne ikke længere?

- Det gør den ikke, fordi kommunen er holdt op med at byggesagsbehandle i relation til vores servitutter. Kommunens sagsbehandling er reduceret til i byggetilladelsen at skrive, at det er grundejerens eget ansvar at overholde servitutterne.

Hvorfor begynder bestyrelsen pludselig at anlægge en meget bogstavtro tolkning af servitutterne?

- Det gør bestyrelsen heller ikke, for servitutter kan ikke tolkes. Bestyrelsen gør akkurat som kommunen gjorde i "gamle dage", da kommunen i forbindelse med byggetilladelsen også sikrede, at servitutterne blev overholdt. Fuldstændig som det er beskrevet i vedtægterne, at bestyrelsen har ret og pligt til at gøre.

Hvorfor fungerer de nuværende vedtægter ikke længere?

- Bestemmelsen om at byggeprojekter skal indsendes til bestyrelsen er for så vidt god nok, men tager ikke højde for, at en bestyrelse ikke besidder de professionelle kompetencer, som skal sikre en korrekt byggesagsbehandling. Bestyrelsen kan også være inhabil. Læs mere herom i bestyrelsens begrundelse om vedtægtsændringerne i det materiale, som er udsendt til generalforsamlingen.

Hvilke vedtægtsændringer foreslår bestyrelsen?

- at byggesagsbehandlingen i forhold til servitutterne bliver mere enkel, ensartet, uafhængig og gennemskuelig
- at udsendelse til grundejere sker på e-mail så det bliver billigere for grundejerforeningen, idet vi fremover kan spare penge til porto
- at godtgørelser til bestyrelsen fremover flugter med skattereglerne på området.
- at det bliver tilladt at medbringe ledsager til den årlige generalforsamling

Servitutterne er forældede. Skal vi ikke lave dem om?

- Vi er i bestyrelsen af samme opfattelse som mange af grundejerforeningens medlemmer, at dele af vores servitutter kunne trænge til en opdatering. Bestyrelsen vil derfor, når forslaget til vedtægtsændringer er besluttet, tage fat på at gøre servitutterne tidssvarende.

Hvad betyder bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer for mig?

- Langt de fleste grundejere vil ikke umiddelbart kunne se de store forandringer efter en vedtagelse af bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer. Men vedtægtsændringerne er et vigtigt element som skal sikre, at du, hvis du skal bygge til eller om, får en uvildig, kvalificeret behandling af din byggeansøgning, og at du undgår usaglige afgørelser truffet af smagsdommere.

Hvorfor skal en landinspektør nu bestemme i byggesagsbehandling i forhold til vores servitutter? Han gør jo bare, hvad bestyrelsen beder ham om.

- Nej, en praktiserende landinspektør, som har beskikkelse, skal sikre, at servitutterne er overholdt, når han/hun f.eks. sætter en bygning af. Det er ikke noget, der kan diskuteres. I de senere år er der imidlertid sket det, at

flere og flere bygherrer sparer udgifterne til den praktiserende landinspektør, når bygningen skal sættes af - og så er det, vi får problemerne.

- Ved at grundejerforeningen anvender en landinspektør, får du som bygherre fuld sikkerhed for, at dit byggeprojekt lever op til servitutterne. Med fuld sikkerhed menes, at landinspektøren, har servitutter som en meget vigtig del af deres profession, så det er deres forsikring som dækker dine omkostninger, hvis de begår en fejl.

Kan det virkelig passe at vi fremover skal bruge 2-3000 kr. på en landinspektør, når vi skal bygge et udhus til 10.000 kr.?

- Nej, for mindre projekter er det tanken at der blot skal udfyldes en grundejererklæring som beskriver projektets omfang og med en underskift fra grundejeren på, at servitutterne er overholdt.

Kommunen har givet mig byggetilladelse, hvorfor må jeg så ikke bygge?

- Det må du sådan set også godt. Du skal bare overholde de betingelser og forbehold, som kommunen stiller i byggetilladelsen. Et af dem er, at du skal sikre dig, at servitutterne er overholdt. Og for at det ikke skal give forsinkelser i dit byggeprojekt, er det i bestyrelsens vedtægtsændringer foreslået, at projektet sendes til bestyrelsen senest samtidig med at det sendes til kommunen.

Hvad sker der med mig, hvis jeg ikke har overholdt servitutterne?

- Efter bestyrelsens opfattelse er det sådan, at langt de fleste grundejere overholder servitutterne. Det er således en helt grundløs påstand, at der er mange grundejere, som overskrider bebyggelsesgraden på de 10%, ligesom byggelinjerne også generelt overholdes. Så problemet er efter bestyrelsens opfattelse reelt ikke særlig stort. Det skyldes, at kommunen sikrede servitutternes overholdelse helt frem til omkring år 2000.
- Hvis du alligevel - mod forventning - ikke har overholdt servitutterne, går bestyrelsen ikke ud og leder efter ulovligheder. Men hvis vi bliver spurgt, svarer vi, og hvis vi modtager en anmeldelse, er vi nødt til at tage os af den.

Hvorfor skal jeg have Rosa Rugosa, Rynket Rose ud mod vejen, når den er invasiv?

- Det skal du heller ikke. Det er en udbredt misforståelse, at servitutterne foreskriver, at der skal være Rosa Rugosa i skel mod vejen. Der står derimod, at hegn mod vej skal være vilde roser. Der er mange forskellige vilde roser, du kan plante, som ikke er Rosa Rugosa.

Der er alligevel ingen, der overholder servitutterne længere, så er det nu nødvendigt med al den ståhej om en byggesag?

- Det er en skrøne, at ingen overholder servitutterne længere. De fleste overholder faktisk langt de fleste servitutter, også de mest udskaeldte, nemlig dem om bruntmalet træværk og vilde roser. At dømme efter de mange forespørgsler til bestyrelsen, er langt de fleste grundejere også meget interesserede i at overholde servitutterne.
- Derfor er det jo heller ikke i orden, hvis en bestyrelse begynder at "nyfortolke" servitutterne og giver tilladelse til et byggeprojekt, som er i strid med servitutterne. Og her taler vi ikke om farven på træværket, men om en overskridelse på 43 m<sup>2</sup> i forhold til det tilladte.

Gør det overhovedet nogen forskel at beregne en bebyggelsesgrad på 1/10 eller bebyggelsesprocent på 10%?

- Ja, forskellen er faktisk markant, da bebyggelsesgraden, som er angivet i servitutterne, ikke følger de samme beregningsregler som bebyggelsesprocenten regnet efter det gældende bygningsreglement. Det skyldes primært, at man i det gældende bygningsreglement BR18 kan foretage et fradrag på op til 50 m<sup>2</sup>. Hvis du således har en grund på 1400 m<sup>2</sup>, kan du efter servitutterne bygge 140 m<sup>2</sup> i alt. Hvis du regner efter bygningsreglementets bestemmelser kan du bygge 50 m<sup>2</sup> mere, altså 190 m<sup>2</sup>, forudsat at dit udhus og din garage er på mindst 50 m<sup>2</sup> tilsammen. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 13-14 % eller en bebyggelsesgrad på ca. 1/7.
- På foranledning af et konkret byggeprojekt i grundejerforeningen har bestyrelsen indhentet en uvildig udtalelse fra et landinspektørfirma.

Når der i vores servitutter står "med respekt af de til enhver tid gældende love ... og reglementer", må det vel betyde, at bygningsreglementets beregningsregler kan være lige så rigtige at følge, som servitutbestemmelserne?

- Retsreglerne på et område, som er omtalt både i servitutterne og i den generelle bygge Lovgivning er, at begge regelsæt skal overholdes. Det vil i praksis sige, at det altid er den mest restriktive regel, som er bestemmende. Det gælder begge veje, så når servitutterne giver tilladelse til byggeri halvandet plan, mens bygningsreglementet kun giver tilladelse til eet plan, er det bygningsreglementet, som bliver det bestemmende.

Har en række grundejere på Dæmningsvej bygget udenfor byggelinjerne?

- Påstanden om, at der på Dæmningsvej er bygget i strid med servitutterne er usand. Byggelinjerne på Dæmningsvej er ændret ved en beslutning i sognerådet, som er meddelt Grundejerforeningen 13. juli 1967.

Jeg har købt sommerhus i tillid til servitutterne og at de efterleves. Kan det virkelig passe, at de ikke skal efterleves længere bare på grund af en enkelt grundejer, som ønsker at agere i strid med servitutterne? - det kan ganske enkelt ikke være rigtigt! Så behandler man jo størstedelen af grundejerforeningens medlemmer uretfærdigt.

- Ja, det kan man sige. Det er ikke noget, bestyrelsen kan eller vil beslutte. Bestyrelsen har fremlagt et forslag til vedtægtsændringer, som har til hensigt at behandle alle grundejere ens, gennemskueligt og retfærdigt. Men i sidste ende er det generalforsamlingen, der må afgøre det.

Jeg har det så fint med mine naboer, hvorfor nu al den splid? - Jeg vil ikke ødelægge det gode naboskab.

- Det er netop bestyrelsens intentioner at fremme det gode naboskab ved at behandle alle grundejere lige og på et oplyst, sagligt grundlag. Vi tror på, at alle grundejere hos os vil fællesskabet og vil følge de få regler, som gælder lige for os alle. Derfor kan vi ikke forskelsbehandle og f.eks. give en enkelt grundejer lov til at bygge 43 m<sup>2</sup> mere, end han må iflg. servitutterne. Hvad vil de 149 andre grundejere ikke sige?

Jeg er bange for, at bestyrelsen kommer ud og tjekker, om jeg har gjort noget ulovligt - og det har jeg måske?

- Bestyrelsen har lige fra starten erklæret, at vi ikke leger "politibetjente" og vi går ikke ud og leder efter ulovligheder. Men hvis vi bliver spurgt, svarer vi, og hvis vi modtager en anmeldelse/klage, er vi nødt til at tage os af den.

Jeg har bygget et udhus på grunden, er det nu ulovligt?

- Nej, det er fuldt ud lovligt at bygge et udhus på sommerhusgrunden. Servitutterne sætter dog den begrænsning, at du kun må bygge eet hus + eet udhus + een garage.

Jeg synes, lilla er pænere end brun, hvorfor skal jeg så have brunt træværk?

- Bestyrelsen er ikke smagsdommere, og bestyrelsen tager i forbindelse med kravene i servitutterne ikke stilling til, hvad der er pænt eller grimt. Bestyrelsen er imidlertid påtaleberettiget til servitutterne og de har derfor en ret og en pligt til at håndhæve servitutterne, som de står skrevet i vedtægterne, hvis vi modtager en anmeldelse/klage.

Jeg vil selv bestemme over min egen sommerhusgrund. Det skal andre ikke blande sig i.

- Der er på alle grunde tinglyst en deklaration med regler, som skal følges. Man har ved køb af sommerhusgrunden accepteret, at der er servitutter på grunden, som skal overholdes. Det er ens for alle grundejere i foreningen, og for den sags skyld for hele landet, da det er en del af vores retssystem. Det giver ingen mening at "lade som om" servitutterne ikke eksisterer. Hvis man er utilfreds med de servitutter, der gælder, er der ikke anden vej end at arbejde på at få nogle bedre.

Hvor restriktive skal vi egentlig være? - kan vi ikke bare lade stå til?

- Servitutter er noget, der ikke bare kan gradbøjes, og hvor man i bestyrelsen bare kan vurdere fra gang til gang, hvad man synes.
- Vi kan bare lade stå til. Men så mister servitutterne deres kraft med tiden, og er det det, vi vil? Hvis det er, er det bestyrelsens holdning, at det bør det være en fælles, demokratisk beslutning, foretaget på en generalforsamling, og ikke noget, der bare "bliver listet ind af bagvejen".

Hvorfor får vi ikke kommunen til at overtage administrationen af servitutterne?

- Det er den allerbedste løsning, hvis kommunen overtager administrationen af servitutterne akkurat som de gjorde det helt op til ca. år 2000. Derfor har bestyrelsen for flere måneder siden sendt en anmodning herom til kommunen og er i dialog med kommunen herom. Kommunen har oplyst, at en afklaring imidlertid ikke er nært forestående, da kommunen har en meget lang sagsbehandlingstid. Vi er derfor nødt til at gennemføre vedtægtsændringerne, så vi har en fremtidssikker løsning, såfremt det ikke lykkes at få kommunen til at overtage administrationen af servitutterne.

Hvorfor begynder bestyrelsen pludselig at blande sig i grundejernes dispositioner?

- Det gør bestyrelsen heller ikke, med mindre vi modtager en klage eller en forespørgsel. Enhver klage, byggesag eller forespørgsel behandler bestyrelsen i relation til de regler, der gælder for grundejerforeningen.
- Vi er klar over, at der sikkert kan findes eksempler i grundejerforeningen, hvor servitutterne ikke er overholdt, men fra den ny bestyrelse tiltrådte i 2017 har vi ikke og ønsker vi heller ikke fremadrettet at drive opøgende virksomhed med det formål at forfølge grundejere som af den ene eller anden grund ikke har overholdt servitutterne.

Hvor mange byggeansøgninger har i haft til behandling i bestyrelsen?

- Bestyrelsen har haft 1 byggeansøgning i 2018 og 5 byggeansøgninger i løbet af de første 4 måneder af 2019.

### Spørgsmål vedrørende årsrapporten

Har formanden modtaget for meget i honorar?

- Nej, men den siddende bestyrelse følger de gældende skatteregler. Bestyrelsen er i efteråret 2018 blevet opmærksom på skattelovgivningen, som siger, at hvis udbetaling af honorarer til bestyrelsesmedlemmer overskrider kr. 3.750,- om året (i 2018) skal grundejerforeningen registreres hos SKAT som arbejdsgiver, med de administrative krav og omkostninger for grundejerforeningen, som vil være forbundet hermed. Bestyrelsesformanden, som pr. tradition har modtaget kr. 5.000,- årligt fra grundejerforeningen, har derfor i samråd Advodan og med den siddende bestyrelse i 2018 videregivet en del af sit formandshonorar til grundejerforeningens hjemmesideadministrator. Det betyder, at formanden rent faktisk har modtaget for lidt i honorar over de sidste 2 år!
- For at sikre, at grundejerforeningen nu og i fremtiden kan agere lovligt i forhold til skattelovgivningen, uden unødvendige administrative omkostninger for grundejerforeningen, stiller bestyrelsen forslag til vedtagelse på generalforsamlingen, om ændring af vedtægternes § 10 om udbetaling af honorarer.

Har Morten "taget af kassen"?

- Bestyrelsesformanden har - for at flugte skattereglerne - i samråd med den siddende bestyrelse i 2018 besluttet at videregive en del af sit formandshonorar til grundejerforeningens hjemmesideadministrator, se uddybning ovenfor.

Er det lovligt, at 2 grundejere, som er gift, begge sidder i bestyrelsen?

- Ja, det er fuldt lovligt, men kun såfremt de hver især ejer en grund i grundejerforeningen og såfremt de er lovligt valgt på generalforsamlingen. Det er før set, at familiemedlemmer sad i bestyrelsen samtidig. I 1998 var Bent Ottosen fx formand samtidig med, at hans søn Jørgen Ottosen var i bestyrelsen. Det er generalforsamlingen, som vælger bestyrelsesmedlemmerne, og det er derfor generalforsamlingen, der alene bestemmer, om to medlemmer med familiemæssige - eller andre - relationer vælges ind i bestyrelsen.