

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer 2019

- hvorfor nu?

Det følgende skal ses som et forsøg på at opsummere baggrunden for de aktuelle vedtægtsændringer, baggrunden for vedtægtsændringerne tilbage i 2012 og hvordan servitutterne og deres håndhævelse i forbindelse med byggeprojekter er blevet håndteret af myndigheder og bestyrelser i grundejerforeningen gennem tiden.

Servitutterne er lige så gamle som grundejerforeningen, eller rettere lidt ældre. De er nemlig tinglyst på hver enkelt ejendom efterhånden som disse er blevet udstykket, hvilket er sket i fire omgange, over en periode på 5-6 år, fra 1961-66.

Der er rigtig mange, som har købt deres sommerhus(grund) fordi der er servitutter, som sikrer at områdets særlige karakter fastholdes fremover. Men vi har brug for at finde en model for behandling af nye byggeprojekter, som er både tidssvarende og håndterbar for de skiftende bestyrelser fremover.

Tilblivelsen og indholdet i vores servitutter er allerede beskrevet på hjemmesiden, <http://glstrandbjerggaard.dk/index.php/referater-og-dokumenter>.

Den kommunale byggesagsbehandling - som den var engang

På det tidspunkt servitutterne blev tinglyst, var det praksis, at overholdelse af servitutterne blev administreret som en del af den kommunale byggesagsbehandling. Det betød, at når kommunen, dvs. Vejby-Tibirke og senere Helsingør Kommune behandlede en byggesag, blev byggeprojekterne kontrolleret, før, under og efter byggeriet var udført. Der blev kun udstedt byggetilladelse - og senere ibrugtagningstilladelse - hvis de tinglyste servitutter var overholdt, på linje med den kontrol der skete i forhold til lokalplaner, kommuneplaner og det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der er således eksempler på, at byggesager - helt frem til midten af 1990'erne - er blevet nægtet byggetilladelse af den kommunale sagsbehandler fordi projektet ikke overholdt byggelinjerne eller på andre punkter ikke var i overensstemmelse med de tinglyste servitutter.

Praksis var i øvrigt, kan vi se, at der i enhver byggetilladelse udstedt til en grundejer i foreningen, blev indskrevet en række betingelser for byggetilladelsen. Som den første betingelse var nævnt følgende:

- At de på ejendommen tinglyste servitutter er undersøgt og overholdt.

Det vil med andre ord sige, at selvom der var sket en kontrol af byggeprojektet, også i forhold til servitutterne, blev det understreget endnu engang, at byggetilladelsen var givet på betingelse af, at servitutterne blev overholdt.

Denne formulering skal ses som et forsøg på at fastslå, at det er grundejerens ansvar at servitutterne er overholdt, også i de forhold, hvor projektet ikke er tilstrækkeligt detaljeret eller fyldestgørende, og for at sikre mod evt. senere ændringer af projektet i strid med servitutterne.

Byggsagsbehandling i nyere tid

Går vi så frem til omkring 2003-2005, er pasus'en om overholdelse af de tinglyste servitutter faldet ud af byggetilladelse, og der henvises ikke engang til de tinglyste servitutter i byggetilladelse fra Helsingør Kommune.

I dag - 2019 - er det så Gribskov Kommune, som behandler byggesager. Vi kan se, at der i de seneste byggetilladelser er angivet en lang række af betingelser, hvilket formentlig hænger sammen med at den tekniske sagsbehandling ikke mere finder sted i kommunerne. Udover de egentlige betingelser for byggetilladelsen oplystes en række af øvrige forhold, som en slags "orientering" til grundejerne. Forholdene har karakter af "opmærksomhedspunkter", og kommunen gør her ansøgeren opmærksom på, at det er ansøgerens pligt at sikre, at tinglyste servitutter er overholdt.

Der er altså ingen tvivl om, at selvom påtaleretten lå hos grundejerforeningen, var det i de første 35-40 år kommunens byggesagsbehandlere, som i forbindelse med byggeandragender påtalte overfor ansøgerne, hvis deres projekt ikke overholdt servitutterne. Helt i overensstemmelse med planlovens § 43. Men denne praksis eksisterer ikke mere, og ændringen er formentlig sket omkring år 2000.

Det er nærliggende at tro, at det er årsagen til, at der omkring 2003-2005 er opført ny bebyggelse i grundejerforeningen, som på flere punkter ikke overholder servitutterne. Ejere har fået byggetilladelse i kommunen i forhold til det gældende bygningsreglement og har muligvis ikke været opmærksomme på, at der også var tinglyst servitutter, som skulle overholdes, og at dette ikke blev tjekket af myndighederne.

Påtaleretten og dennes anvendelse i praksis

"Påtaleretten" for servitutterne tilhørte i første omgang udstykningselskabet Gl.Strandbjerggaard I/S, men blev i 1971 ved tinglysning af samtlige matrikler i Grundejerforeningen overdraget til Grundejerforeningen. Der er dog ingen eksempler tilgængelige, som kan vise hvorledes denne påtaleret er praktiseret i de første 35-40 år. Det ser således ud som om, at det først er ændringerne omkring år 2000 af den kommunale byggesagsbehandling, som er årsag til, at det bliver synligt for den daværende bestyrelse, at der er noget helt galt.

I 2012 fik bestyrelsen så gennemført en vedtægtsændring, med det formål at sikre, at grundejerne skulle orientere bestyrelsen om deres kommende byggeplaner.

Om det så er sket i praksis ved vi heller ikke så meget om, idet de efterfølgende bestyrelser har efterladt sig meget sparsom dokumentation om byggeprojekter, som de har haft til gennemsyn, og intet om hvordan håndhævelsen af servitutterne er praktiseret ved byggesager. Måske har der slet ikke været nogen byggeprojekter? Det har dog fremgået af hjemmesiden fra før den siddende bestyrelse kom til, at der har været givet dispensation til et par projekter, som har været offentliggjort på hjemmesiden.

Det fremgår også, at der har været en byggesag - før 2012 - hvor beboere i grundejerforeningen har klaget over en carport udført udenfor byggelinierne. Bestyrelsen valgte dengang at godkende projektet med den begrundelse at "det var en pæn carport."

Ved en tidligere naboklage over et plankeværk, har grundejerforeningen ført en retssag mod grundejeren, da der kun må plantes levende hegn i henhold til servitutterne. Grundejeren blev her nødt til at nedtage og flytte plankeværket tilbage.

Tilsvarende blev en grundejer pålagt af bestyrelsen at grave sin nyplantede bøgehæk op og erstatte med et hegn af vilde roser, således som servitutterne foreskriver. Grundejeren gravede bøgehækken op og plantede de vilde roser i overensstemmelse med servitutterne.

Hvordan opleves problemet?

Alt i alt tegner der sig et billede af, at når servitutterne ikke indgår som en normal del af den kommunale myndighedsbehandling, er der stor risiko for at servitutterne glemmes eller opfattes som et irritationsmoment for grundejerne, mere end som en fordel. Det har heller ikke været ret nemt at finde ud af hvad man må og ikke må som grundejer, og det har heller ikke været helt nemt at administrere og manøvrere i forhold til hele komplekset af servitutter, for de skiftende bestyrelser, som let kan blive anklaget for enten at være for lemfældige med håndhævelsen eller for strikse og forfølge grundejere, som vil forbedre deres sommerhuse.

På den ene side har vi altså i grundejerforeningen en pligt til at sikre, at de tinglyste servitutter overholdes, da de ellers vil tabe deres gyldighed, på den anden side må vi konstatere, at der er en række problemer i den nuværende administration af byggeprojekter og servitutterne, som primært handler om, at der i grundejerforeningen ikke findes en instans, som besidder den nødvendige professionalisme i forhold til "byggesagsbehandling", og at denne opgave hverken skal eller kan løses af en valgt bestyrelse.

Der er derfor behov for en ændring af vedtægterne, med henblik på at sikre en mere ensartet og fair behandling af de byggeprojekter, som indsendes. Samtidig skal det præciseres hvad en fyldestgørende projektdokumentation omfatter og - om muligt - hvad konsekvensen er ved ikke at fremsende sit byggeprojekt til grundejerforeningen og ved at igangsætte byggeprojekter, som ikke følger servitutterne.

Problemet er nemlig

- at bestyrelsen ikke kan forventes at have de nødvendige kompetencer til at tjekke et byggeprojekt i forhold til, om servitutterne er overholdt
- at bestyrelsen eller medlemmer i bestyrelsen ofte vil være inhabile, fordi det er naboen eller familien, som sender et byggeprojekt ind til godkendelse.
- at bestyrelsens afgørelser i byggesager ikke er synlige og tilgængelige for grundejerforeningens medlemmer, så man kan ikke se, hvad andre får lov til - eller ikke får lov til.

Med andre ord: bestyrelsen kan være både inkompetent og inhabil i forhold til at træffe afgørende beslutninger om et konkret projekt, og der er ingen, som kan tjekke hvad der er foregået.

Hvilken vej skal vi gå med vedtægter og servitutter?

Vedtægtsændringerne i 2012 var altså den daværende bestyrelses forsøg på at imødegå problemet med et antal byggeprojekter, som på afgørende punkter brød med servitutterne.

Men var/er det den rigtige vej at gå, at bestyrelsen skal godkende byggeprojekter, således som der nu står i vedtægternes §3 ?

Hvordan sikrer vi fremadrettet at kontrollen med servitutternes overholdelse håndteres på *et fagligt, sagligt og let gennemskueligt grundlag*, uden at det ender med at grundejerforeningen skal opbygge en "byggesagsadministration"?

Indtil nu har vi gjort rigtig meget i den siddende bestyrelse for at kommunikere ud på hjemmesiden, hvad reglerne er, og hvordan servitutterne skal forstås, fremskaffe udstykningsplaner med byggelinjer osv osv (*let gennemskueligt grundlag*).

Fremadrettet skal der findes en løsning og efter samtaler med landinspektør, jurister mv. kan bestyrelsen se to modeller for grundejerforeningen i forhold til vores påtalepligt:

1. Gribskov kommune genoptager byggesagsbehandling i forhold til servitutterne.
2. Grundejerforeningen vedtager en ny model for "byggesagsbehandling", som sikrer, at byggesager behandles kvalificeret og ensartet og uafhængig af skiftende bestyrelser.

Model 1 er klart den løsning, som vil være mest attraktiv for grundejerforeningen. Det vil være den enkleste løsning for alle idet den fjerner den nuværende byggesagsbehandlingen fra bestyrelsesarbejdet således, at bestyrelsen igen kan koncentrere arbejdet om vedligeholdelse af vores veje og andre fælles opgaver.

Bestyrelsen har derfor i foråret 2019 forelagt problemet for Gribskov Kommune, med henblik på, at drøfte en genoptagelse af sagsbehandlingen i kommunen, men afventer stadig et svar.

Det er dog også langt fra sikkert, at vores ønske herom vil kunne indfris, hvorfor bestyrelsen nu fremlægger forslag til ny model for byggesagsbehandling af vores servitutter, med ændringerne til §3 i vedtægterne.

Modellen går ud på, at bestyrelsen overlader det til en uafhængig trediepart med de nødvendige kompetencer (*fagligheden og saglighed*) at kontrollere projekterne og lave en indstilling til bestyrelsen. Bestyrelsen kan så sende svaret til ansøgeren. Byggesagerne skal naturligvis være synlig og tilgængelig for alle i grundejerforeningen (*Gennemskuelighed*). Udgifterne hertil skal dækkes af et "byggesagsgebyr" på samme måde som det gebyr kommunen tager for en byggetilladelse. Udgiften hertil vil være kr. 2-3.000,00

Øvrige ændringer

Samtidig med vedtægtsændringerne om byggesagsbehandling af vores servitutter, foreslår bestyrelsen ændringer af § 5 således at vi formaliserer praksis om at der kan medtages ledsager til generalforsamlingen. Ændring af § 7 som gør at vi kan udsende digitalt og spare portoomkostninger. Ændring af § 10 således at udbetaling af godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer kan ske i overensstemmelse med de gældende skatteregler uden at grundejerforeningen skal registreres som arbejdsgiver.

De gældende vedtægter (2012)

- fremhævede afsnit foreslås ændret til ny tekst

§ 1. Grundejerforeningens navn er "Gl. Strandbjerggaard", hvis hjemsted er Rågeleje, 3210 Vejby, Gribskov Kommune.

§ 2. Enhver ejer af parceller, udstykket fra matr. Nr. 6 o, 6 b, 6 c, 16 d, 17 d, 17 l og 9 p, Vejby by og sogn, som i henhold til vedkommende ejers skøde har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, optages i denne forening. Samtlige medlemmer har pligt til at følge de bestemmelser, som på lovlig vis måtte blive truffet af nævnte grundejerforening. Når en parcel sælges, overtager den nye ejer den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser over for grundejerforeningen fra det tidspunkt, hvor der foreligger et tinglyst skøde. Sælgeren har pligt til at underrette grundejerforeningen om salget.

§ 3. Foreningens formål er at vedligeholde områdets veje, samt at varetage ejernes fælles interesser. Foreningen skal sørge for, at miljøet fastholdes, og at området fremtræder pænt og ordentligt. Til dette formål fastlægger generalforsamlingen nogle regler, der bl.a. skal omfatte vedligeholdelse af rabatterne, der skal være græsbelagte langs alle veje.

Stk.2. De enkelte grundejere har i forbindelse med påtænkte byggeprojekter omfattet af de på ejendommen tinglyste servitutter/deklarationer og/eller af byggelovgivningen, pligt til så tidligt som muligt at orientere bestyrelsen skriftligt, før projekterne sættes i gang, således at bestyrelsen kan tage stilling til projektet med henblik på en godkendelse.

Dette følger af foreningens formål og bestyrelsens ret og pligt til at påse overholdelsen af de på ejendommene tinglyste servitutter/bestemmelser om byggeriets omfang, art, byggelinjer m.v..

Som eksempler på byggeprojekter kan nævnes opførelse af nye bygninger, udvidelse af eksisterende bygninger, herunder

Forslag til ny tekst (2019)

§ 1. Grundejerforeningens navn er "Gl. Strandbjerggaard", hvis hjemsted er Rågeleje, 3210 Vejby, Gribskov Kommune og www.glstrandbjerggaard.dk.

Stk.2. De enkelte grundejere har i forbindelse med påtænkte byggeprojekter omfattet af de på ejendommen tinglyste servitutter/deklarationer og/eller af byggelovgivningen, pligt til at fremsende deres projekt til bestyrelsen så tidligt som muligt og for projekter hvor der søges om byggetilladelse senest på det tidspunkt der ansøges, således at bestyrelsen kan tage stilling til projektet med henblik på en udtalelse.

Dette følger af foreningens formål og bestyrelsens ret og pligt til at påse overholdelsen af de på ejendommene tinglyste servitutter/bestemmelser om byggeriets omfang, art, byggelinjer m.v..

Som eksempler på byggeprojekter kan nævnes opførelse af nye bygninger, udvidelse af eksisterende bygninger, herunder, men ikke

beboelsesbygninger, udhuse, garager og carporte samt andre forholdsvis omfattende ændringer til og af bestående bygninger.

Stk. 3. Bestyrelsen kan efter saglige kriterier, i begrænset omfang og efter fornøden ansøgning dispensere fra gældende servitutter/bestemmelser.

§ 4. Medlemmerne har pligt til at betale kontingent til det af foreningens bestyrelse fastsatte tidspunkt. Kontingentets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen med et lige stort kontingent til hver parcel. Skulle et medlem komme i restance, har medlemmet pligt til at betale de eventuelle omkostninger, der er forbundet med inddrivelsen samt et af bestyrelsen fastsat gebyr.

§ 5. Generalforsamlingen er den øverste myndighed i alle foreningens anliggender. I det daglige arbejde træffer bestyrelsen de nødvendige beslutninger under ansvar over for generalforsamlingen.

Adgang til generalforsamlingen har enhver, der på det tidspunkt, generalforsamlingen afholdes, har tinglyst adkomst på en af ovennævnte parceller, og som på det pågældende tidspunkt ikke er i restance med kontingentet til foreningen. Såfremt der er flere skødehavere på samme parcel, har alle adgang. Flere skødehavere på samme parcel har dog kun en stemme.

Der er en stemme pr. grund uanset antallet af ejere. Der kan stemmes i henhold til skriftlig fuldmagt, der enten gives til bestyrelsen eller et andet grundejerforeningsmedlem. Et medlem kan dog kun repræsentere 2 medlemmer ved fuldmagt.

§ 6. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

begrænset til beboelsesbygninger, udhuse, garager og carporte samt andre ændringer til og af bestående bygninger.

Stk. 3. Byggeprojekter omfattet af stk.2 fremsendes til en af Grundejerforeningen/bestyrelsen udpeget landinspektør, som foretager en uvildig vurdering af projektet i forhold til servitutternes bestemmelser. Resultatet af landinspektørens vurdering fremsendes til grundejeren og til Gribskov Kommune og offentliggøres på hjemmesiden. Udgiften til landinspektørvurdering afholdes af grundejeren.

Adgang til generalforsamlingen har enhver ejer af en parcel, samt medlemmer af husstanden, der på det tidspunkt, generalforsamlingen afholdes, ikke er i restance med kontingentet til foreningen.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen ønsker det, eller når mindst en trediedel af medlemmerne skriftligt begærer det. I sidstnævnte tilfælde skal den ekstraordinære generalforsamling afholdes senest 4 uger efter, bestyrelsen har modtaget begæringen med tilhørende underskrifter og dokumentation.

§ 7. Såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med angivelse af tid og sted samt dagsorden af bestyrelsens formand med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal ske skriftligt til hvert medlem. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal indleveres skriftligt til bestyrelsens formand inden udgangen af marts.

§ 8. På den ordinære generalforsamling skal mindst følgende behandles:

1. Bestyrelsens beretning for det forgangne år og evt. nye planer.
2. Indkomne forslag.
3. Revideret regnskab for det forgangne regnskabsår og budgetforslag for det kommende samt beslutning om kontingentets størrelse.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer, jfr. § 10.
5. Valg af 2 suppleanter.
6. Valg af 2 revisorer og 1 suppleant.
7. Eventuelt.

§ 9. Generalforsamlingen ledes af en af den valgt dirigent.

Beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpel stemmeflertal. Afstemningen sker ved håndsoprækning, og dirigenten og formanden er stemmetællere.

Skriftlig afstemning kan forlanges, når mindst 5 medlemmer ønsker dette.

Generalforsamlingen er altid beslutningsdygtig uden hensyntagen til antallet af fremmødte

§ 7. Såvel ordinære som ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med angivelse af tid og sted samt dagsorden af bestyrelsens formand med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen sker elektronisk til alle medlemmer, som har angivet en mailadresse via grundejerforeningens hjemmeside. Til medlemmer, som ikke har opgivet mailadresse via grundejerforeningens hjemmeside udsendes indkaldelsen med brev, og der kan opkræves et gebyr herfor hos grundejeren. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal indleveres skriftligt til bestyrelsens formand inden udgangen af marts.

medlemmer. Dog kræver vedtægtsændringer 2/3 af medlemmernes stemmer.

Såfremt dette ikke kan opnås på grund af manglende fremmøde, inklusiv fuldmagter, kan vedtægtsændringer vedtages på en lovlig indkaldt ekstraordinær generalforsamling ved almindeligt flertal.

Generalforsamlingen er pligtig til at skrive og udsende et referat, som er underskrevet af den på generalforsamlingen fungerende formand.

§ 10. De løbende forretninger afgøres af bestyrelsen, der består af 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen. I de lige år afgår 2 medlemmer, og i de ulige år afgår 3 medlemmer. Genvalg kan finde sted.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet, bortset fra formanden og kassereren. Honoraret fastsættes af generalforsamlingen.

§ 11. Bestyrelsen vælger selv sin formand, der dog ikke samtidig kan være kasserer.

Foreningen tegnes af formand og kasserer i forening, eller af mindst 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen fastlægger de nærmere retningslinjer, herunder råderum og grænser for formandens henholdsvis kassererens ret til at disponere over foreningens driftskonti. Bestyrelsen kan ikke indgå aftaler, der kan få økonomiske konsekvenser for de enkelte medlemmer ud over foreningens formue.

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Alle afgørelser træffes ved almindeligt stemmeflertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 12. Foreningens regnskabsår er kalenderåret, og kassereren fører foreningens regnskab, der afsluttes pr. 31/12

Senest 1 marts skal regnskabet afleveres til revisorerne med alle bilag.

Hvervet som bestyrelsesmedlem er ulønnet. Dog udbetales en godtgørelse til formand, kasserer og bestyrelsesmedlem(mer) efter en fordeling, som fastlægges af bestyrelsen. Det samlede budget for godtgørelser til bestyrelsesmedlemmerne fastsættes af generalforsamlingen.

§ 13. Revisorer og revisorsuppleant vælges for 1 år ad gangen på den ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

§ 14. Foreningen kan opløses, når en generalforsamling måtte træffe beslutning herom med mindst 2/3 af samtlige medlemmers stemmer. Vedtages en sådan opløsning deles foreningens aktiver og passiver ligeligt mellem medlemmerne.