

Kære Dorethe Pedersen, Centerchef i Gribskov Kommune

Som en relativt ny - men dog mere end 50 år gammel - grundejerforening, Gl. Strandbjerggaard i Rågeleje, henvender vi os som bestyrelse i grundejerforeningen til jer, fordi vi ser det som et meget stort problem, at mange sommerhusområder i vores kommune i disse år gennemgår en forandringsproces. De omdannes stille og roligt til traditionelle parcelhuskvarterer med klippede hække, plankeværker og større og større "sommerhuse", som bygges med henblik på udlejning eller helårsbeboelse på bekostning af de oprindelige sommerhusområdets åbne naturarealer og fredfyldte, rekreative og afstressende bebyggelser.

Denne forandringsproces er senest beskrevet i artiklen "Kampen om sommerlandet: Sommerhusområdernes græsrodde på barrikaderne" af professor Anne-Mette Hjalager i Byplan Nyt marts 2019 fra Dansk Byplan Laboratorium.

I mange sommerhusområder er denne udvikling sket i overensstemmelse med bl.a. de lempede regler for helårsbeboelse i sommerhuse og bygningsreglementets lempede regler for "overskridelse" af bebyggelsesprocenten - arealfradraget (senest ved indførelsen af arealfradrag på helt op til 50 m<sup>2</sup> i januar 2019).

Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard omfatter 150 matrikler og der er heldigvis endnu ikke sket så store skader i vores grundejerforening. Det skyldes, at man ved udstykningen tilbage i 1960'erne har været så fremsynede at udarbejde et særligt sæt af regler – deklarerationer (også kaldet servitutter), som er tinglyst på alle 150 ejendomme i grundejerforeningen, og hvor grundejerforeningen har fået tinglyst påtaleretten i forhold til servitutterne.

Det betyder bl.a., at der er tinglyst særlige byggelinjer, en bebyggelsesgrad på højst 1/10, at hegn skal være levende, dvs ikke plankeværk eller trådhegn osv osv. Begrænsninger, som har til formål at bevare området som et sommerhusområde, som har betydet, at det ikke så let kan omdannes fra et åbent landskabeligt område, det fremstår som i dag, til et område med karakter som et "traditionelt parcelhuskvarter".

Hvorfor er det så, at vi som bestyrelse i grundejerforeningen kommer til jer med en bøn om hjælp til vores grundejerforening?

Den nuværende bestyrelse har kun siddet i knap to år, men vi kunne fra starten af vores bestyrelsesperiode se, at noget var gået galt i forhold til de servitutter, som næsten alle i grundejerforeningen ser som et vigtigt led i at bevare området som et attraktivt rekreativt sommerhusområde.

Efter en periode på ca. 40 år, hvor kommunens (dvs skiftende kommuners) byggesagsbehandlere påtalte og dermed håndhævede servitutterne i deres byggesagsbehandling, ændredes kommunens byggesagsbehandling. Det betød, at man over en årrække gik fra at kommunen havde afvist at godkende byggeprojekter, som var i strid med servitutterne, til at der, således som det sker i dag, udstedes byggetilladelser blot med en bemærkning om, at det er ansøgerens pligt at overholde evt. servitutter tinglyst på ejendommen.

Tidligere bestyrelser og grundejerforeningen som sådan blev ikke underrettet om den nye sagsbehandling, men kunne blot konstatere, at noget var gået helt galt. Da påtaleretten påhviler grundejerforeningen, kunne den daværende bestyrelse kun se en udvej, nemlig at påtage sig en ny opgave, nemlig at byggesagsbehandle alle byggeprojekter i forhold til servitutterne, hvilket blev indskrevet i grundejerforeningens vedtægter efter en generalforsamlingsvedtagelse i 2012.

Det er imidlertid den siddende bestyrelses opfattelse, at dette kun var en ren nødløsning, dels fordi en bestyrelse sjældent vil være i besiddelse af de nødvendige tekniske kompetencer til at byggesagsbehandle i forhold til servitutterne, dels fordi det kan være vanskeligt at fastholde en tilstrækkelig grad af uafhængighed og objektivitet i den form for "byggesagsbehandling" i egen "baghave".

Bestyrelsen ser det således, at den allerbedste løsning for alle parter er, hvis kommunen genoptager byggesagsbehandlingen af servitutterne på samme måde, som de gjorde i de første mange år af grundejerforeningens historie. Her blev uoverensstemmelser med foreningens servitutter tjekket, opdaget og påtalt af kommunen inden byggetilladelsen blev givet.

Hvordan det i praksis kan gennemføres, er vi naturligvis altid parate til at drøfte ved et møde. Herunder også hvorledes kommunen kan kompenseres for det ekstra arbejde, der ligger i at kontrollere at byggeprojekterne overholder servitutterne. Og vi er naturligvis også åbne overfor evt. andre løsninger på vores problem, som I måtte fremkomme med.

Vi er også opmærksom på, at der lige nu er sket ændringer som følge af at den tekniske byggesagsbehandling hos kommunerne er bortfaldet. Vi har dog den opfattelse, at da servitutterne alene beskæftiger sig med forhold svarende til krav i en lokalplan, vil det ikke være noget praktisk problem og helt i tråd med Planlovens § 43.

Vi håber meget, at der vil blive set positivt på vores anmodning således, at vi sammen med jer kan bidrage til at bevare sommerhusområdet særlige rekreative kvaliteter - også i fremtiden.

Med venlig hilsen

Birgitte Jørgensen, Formand

**Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje**

[formand@glstrandbjerggaard.dk](mailto:formand@glstrandbjerggaard.dk)

CVR 38 06 29 05

[www.glstrandbjerggaard.dk](http://www.glstrandbjerggaard.dk)