

Deklarationen

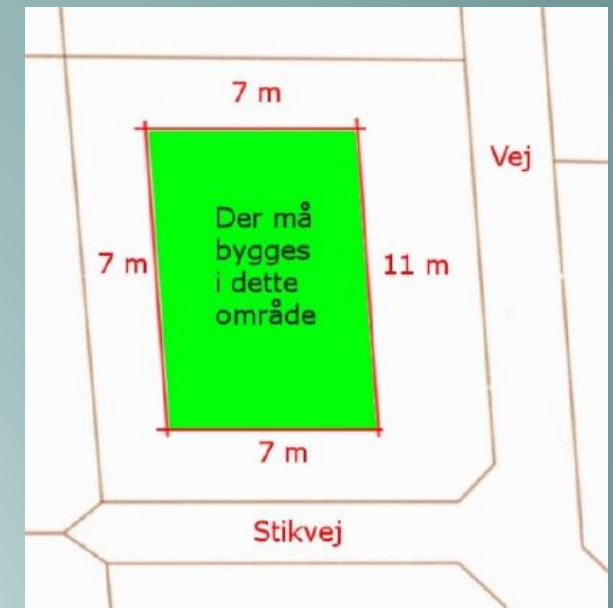
Fra grusgravsområde til fritidshusgrunde.

For at grundene kunne være attraktive:

- Udstykning i store parceller
- Byggelinjer, der trækker husene tilbage fra vej og skel.
- Levende hegn i skel
- Byggematerialer der er med til at sikre områdets karakter.

Deklarationen har derfor sat sit præg på området, og har givet os lyst til at bo her.

I deklARATIONEN er tinglyst påtaleret for grundejerforeningen og kommunen, så det sikres at bestemmelserne overholdes.



Overholdelse af deklARATIONEN

De mange bestyrelser, der har været igennem årene, har alle været enige om at fastholde bestemmelserne.

Det har ikke altid været nemt, men

- byggerier er blevet flyttet
- en ny carport fjernet.

Der har i tidens løb været forslag til at ændre deklARATIONEN eller opsige den.

Det er nu fastslået, at det kan kun ske, hvis alle, der er underlagt bestemmelserne – ca. 350 – accepterer dette.

Bestemmelser om byggelinjer, beplantning i skel kan heller ikke ændres – heller ikke, som tidligere forsøgt på en generalforsamlingsbeslutning.

1. Præcisering af deklarationens betydning

Ved stiftelse af en servitut overgår en afgrænset del af de beføjelser, som ejerne har til at disponere over den faste ejendom til den, der er påtaleberettiget efter servitutten, som herved opnår en begrænset rettighed over den fast ejendom.

En servitut er således udtryk for, at ejeren af en fast ejendom ikke længere har alle de af ejendomsretten afledte beføjelser over den faste ejendom, men har overdraget bestemte beføjelser over ejendommen til en anden.

Deklaration er tinglyst på samtlige parceller og skal følgelig respekteres på alle ejendomme.

2. Kan deklARATIONEN ændres?

Ændringer af mere indgribende forhold såsom

- byggelinjer,
- forbud mod erhvervsmæssig anvendelse og endelig
- servituttens ophævelse,

vil kræve samtlige grundejeres tilslutning. (antal: 347)

3. Hvem er ansvarlig for at deklARATIONEN overholdes?

Det er de påtaleberettigede, som kan påtale overholdelse af deklARATIONEN.

Kommunen

Kommunen har ikke en pligt til at påtale brud på den private servitut, med mindre brugen strider mod øvrige kommunale regler der er gældende på området, således bygge-loven, planloven etc.

Kommunen (såvel som ejerforeningen, jf. nedenfor) kan dog principielt ifalde et **erstatningsansvar**, såfremt den manglende håndhævelse af den private servitut konkret medfører gener for naboer og andre som er materielt berettigede i henhold til servitutten.

3. Hvem er ansvarlig for at deklarationen overholdes?

Grundejerforeningen

Ejerforeningen har som kommunen påtaleret iht. til servitutten, og har (ved dennes bestyrelse) et selvstændigt ansvar for at håndhæve servitutten over for de forpligtede ejendomme.

På samme måde som ovenfor vedr. Kommunens ansvar, kan ejerforeningen også ifalde ansvar for manglende håndhævelse af servitutten, eksempelvis såfremt man undlader at håndhæve servitutten og enten tillader eller ser igennem fingre med eksempelvis byggeri eller benyttelse i strid med servitutten og dette medfører et tab eller gene, hos en grundejer i foreningen.

Det har ingen betydning for ejerforeningens påtaleret, at kommunen eventuelt måtte have givet tilladelse til et servitutstridigt forhold. Således er påtaleretten individuel for alle de påtaleberettigede.

Selvom kommunen giver byggetilladelse eller undlader at håndhæve en servitut vil det ikke have karakter af en dispensation som er bindende for andre påtaleberettigede.

4. Hvilket bestyrelsesansvar er der i forbindelse med påtaleretten.

Bestyrelsen må, jf. punkt 3, antages at have en pligt til på vegne af foreningen

- at påtale servitutstridige forhold og sørge for disses overholdelse,
- ligesom bestyrelsen kan pådrage sig et erstatningsansvar ved ikke at iagttage denne pligt.

Som udgangspunkt vil ansvaret og erstatningspligten dog påhvile ejerforeningen på hvis vegne bestyrelsen handler.

5. Hvornår taber en bestyrelse indflydelse ved passivitet?

Som udgangspunkt er kravene til hvornår der foreligger passivitet ved tinglyste servitutter ganske høje, da der netop er tale om en tinglyst ret/pligt.

I en konkret afgørelse havde en kommune i mere end 20 år ikke håndhævet byggelinjen uden at miste retten til at kræve fysisk lovliggørelse af forholdene.

Det fremgår af den fremsendte beskrivelse, at bestyrelser gennem tiderne ikke har ønsket at være udfarende ved at ”opsøge ulovligheder”, men har reageret på henvendelser fra medlemmerne.

Det er min opfattelse, at bestyrelsen ikke er forpligtet til at opsøge og gennemgå de enkelte grunde for at opspore servitutstridige forhold, og at bestyrelsen handler korrekt ved at påtale servitutstridige forhold når man får konkret positiv viden om dem.

Hvis påtalen ikke følges.

Såfremt påtalen ikke efterkommes må der anlægges et civilt søgsmål.

6. Bestyrelsens mulighed for at vinde en civilretssag ved overskridelse af deklarationens byggelinier

Ud fra det beskrevne bør bestyrelsen (foreningen) få medhold ved et civilt søgsmål vedr. påtale af servitutstridige forhold.

Udgangspunktet er, at den påtaleberettigede kan kræve det servitutstridige forhold bragt til ophør, også selv om det er ganske byrdefuldt for ejeren af den forpligtede ejendom.

Forholdet vil som udgangspunkt være det samme for sommerhuse som for sekundært byggeri.

7. Naboens mulighed for at vinde en civilretssag ved overskridelse af deklarationens byggelinier?

Selv om de enkelte grundejere ikke er direkte påtaleberettigede iht. servituttens ordlyd, må de dog antages at være berettiget til at påtale overskridelse af denne alligevel.

8. Bestyrelsens mulighed for at vinde en civilretssag ved overskridelse af byggelinierne i bygningsvedtægten?

Såfremt bestyrelsen bliver opmærksom på, at en grundejer bygger i strid med bygningsreglementet, for tæt på skel eller uden byggetilladelse, kan bestyrelsen i første omgang anmelde forholdet til de kommunale myndigheder, da kommunen er godkendelses og kontrolmyndighed for byggesager.

Kommunen har pligt til at stoppe ulovligt byggeri og kan udstede standsnings- og lovliggørelsespåbud mv. jf. Byggelovens § 16 C.

Kommunen kan dog også vælge at udstede en dispensation fra bygningsreglementet. I dette tilfælde vil grundejerforeningen som interessent kunne påklage en sådan beslutning til Statsforvaltningen og i sidste ende indbringe afgørelsen for domstolene.

9. Sættes andre dele af deklARATIONEN ud af spil, hvis der tabes en sag om byggelinier.

Nej. Umiddelbart vil en sag alene angå den del af deklARATIONEN som måtte blive underkendt ved domstolene, medmindre andre dele logisk må ophøre som følge af den konkrete afgørelse.

Eksempelvis vil deklARATIONENS bestemmelser om anvendelse ikke blive berørt såfremt grundejerforeningen ikke får medhold i en sag om påtale af en byggelinje over for et medlem.

10. De to naboforeninger er omfattet af samme deklaration.
Hvilke muligheder/begrænsninger medfører det?

Da hver enkelt grundejerforening er påtaleberettiget vil en ændring af servitutten kræve samtykke fra hver grundejerforening.

11. Hvornår er der tale om et byggeri?

Definitionen på en bygning fremgår af Byggelovens § 2 Stk. 2.

Det er således i relation byggelinjer ikke alene hvad man normalt forstår som ”bygninger” men også eksempelvis

- stengærder,
- en hegnsmur,
- pergola,
- terrasse
- o.l. tilbehør til bygninger.

Bygningens størrelse og anvendelse uden betydning. Også små bygninger som carporte, skure o.l. er bebyggelse.

Konklusion.

Vi kan ikke frit bygge, hvad vi vil og hvor vi har lyst til.

Vi har fået præciseret, hvad deklARATIONEN betyder for vores udfoldelsesmuligheder, og hvordan den dermed skaber et naturskønt område.

... og for bestyrelserne får det betydning for det kommende arbejde.