

## Grundbesigtigelsesudvalget

En kreds af grundejere, sender den 21. juli 1993, en henvendelse til grundejerforeningens bestyrelse:

"Undertegnede medlemmer af grundejerforeningen har besluttet at ville arbejde for, at beplantningen i hele området bliver beskåret så kraftigt, at flest mulige grundejere får rimelig fri udsigt over fjorden/bæltet.

Vi ønsker i den anledning vedtaget en ekstra paragraf (nr 13) i grundejerforeningens love sålydende: "Samtlige grundejere er forpligtede til at sørge for, at både beplantning i skel (hegnsbeplantning) og grupper af beplantning på grundene bliver beskåret eller fældet, således at bagved liggende og overfor liggende grundejere får rimelig fri udsigt over fjorden/bæltet og grundejerne er forpligtede til i tiden fremover at sørge for, at beplantning på grundene til stadighed har en sådan højde, at den ikke er til gene for andre grundejeres udsigt over fjorden/bæltet.

Grundejerne forpligtes til senest den 1. juli 1994 at have bragt forholdene omkring beplantning på grundene i orden. I modsat fald vil grundejerforeningen sørge for, at arbejdet med beskæring/fældning af træer bliver udført for den enkelte grundejers regning. " og fortsætter:

"Vi håber bestyrelsen vil tage positivt imod vort forslag om denne ekstra lovparagraf til grundejerforeningens love, som vi ønsker behandlet på en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt, og vi opfordrer derfor bestyrelsen til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i dagene 20. til 22. august 1993.

Såfremt dette ikke bliver tilfældet, er vi efter samtale med mange grundejere overbeviste om, at mindst en fjerdedel af grundejerforeningens medlemmer vil støtte vort forslag og derfor være medindkaldere til en ekstraordinær generalforsamling, som så bare vil blive lidt forsinket jfr. lovenes paragraf 8.

Når vi ønsker den foreslåede nye lovparagraf hænger det selvfølgelig sammen med at beplantningen i området, siden grundejerforeningens stiftelse i august 1978, har fået lov til at vokse og vokse helt efter den enkelte grundejers ønske eller efter dennes dovenskab/magelighed, hvilket har betydet, at mange grundejere siden 1978 har mistet udsigten over vandet, eller fået denne udsigt beskåret til et snævert fjordglimt."

Efteråret 1993 går med drøftelser i initiativgruppen, og mellem initiativgruppen og bestyrelsen. Diverse forslag til udvidelser og justeringer af grundejerforeningens vedtægter bliver behandlet på den ordinære generalforsamlinger i 1994, men kunne ikke vedtages på grund af manglende kvalificeret flertal.

Initiativgruppens oprindelige forslag var, at grundejerforeningen skulle sørge for at arbejdet med beskæring og fældning af træer ville blive udført for den enkelte grundejers regning, hvis arbejdet ikke på anden vis var afsluttet inden for en kort tidsfrist.

Af taktiske grunde var dette første udkast noget vidtgående, især for at understrege alvoren bag initiativet.

Initiativgruppen kom dog hurtigt med et opblødt forslag: at der vælges 3 grundbesigtigelses-personer plus 2 suppleanter, som skal påtage sig opgaven at besigtige og tage stilling til eventuelle stridigheder mellem grundejerne.

Det ender med indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling den 5. juni 1994 i Kalundborg-hallerne.

19 medlemmer mødte frem, og der blev afleveret 15 fuldmagter.

Om behandlingen af I-gruppens forslag står der i referatet:

Formanden (for Initiativgruppen) fremlagde forslaget, og præciserede sin fortolkning af forslagets formål, indhold og funktion.

I den efterfølgende diskussion hæftede  **fortalere**  for forslaget sig især ved dettes mulighed for at bevare grundejerforeningens område som et åbent landskab, mens  **modstandere**  dels var af den opfattelse, at forslaget var for vidtgående og dels tvivlede på om forslaget ville påvirke grundejerne.

Forslaget blev bragt til afstemning, og der blev afgivet 25 ja-stemmer og 9 nej-stemmer, og forslaget blev vedtaget.

Tilføjelser og ændringer indarbejdes i foreningens vedtægter:

I formålsparagraf 3:

*Stk 2: At værne om områdets natur og idylliske præg, samt udfærdige ordensregler for området, i den hensigt at skåne og bevare det rekreative miljø.*

*stk 3. At virke for, at grundejere holder beplantninger i skel, enkeltstående træer og grupper på grundene beskåret, så disse ikke er til gene for andre grundejeres rimelige frie udsigt over fjorden/bæltet og Sejerøbugten.*

*stk 4. Beplantninger, der opfylder reglerne i anden relevant lovgivning og er under 4 m. høje, kan ikke med grundejerforeningens støtte forlanges beskåret.*

Og i § 12 beskrives udvalgets opbygning og opgaver:

---

- *Grundbesigtigelsesudvalget består af tre medlemmer.*
- *2. Formanden samt de 2 øvrige medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at formanden afgår i de ulige årstal og to udvalgsmedlemmer i de lige årstal.*
- *3. 1. og 2. suppleant vælges ligeledes af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Genvalg af medlemmer og suppleanter kan finde sted.*
- *4. Eventuelle uoverensstemmelser mellem grundejere om en grunds beplantning/vækst kan indbringes for grundbesigtigelsesudvalget.*
- *5. Efter en besigtigelse af forholdene skal udvalget udarbejde en rapport, der dels belyser om bestemmelserne i § 3 efter udvalgets opfattelse er overtrådt og dels tager stilling til hvilke beskæringer, der i sådanne tilfælde efter udvalgets opfattelse skal foretages.*
- *6. En grundbesigtigelse skal foretages af udvalgets tre medlemmer, som afgør sagen ved simpelt flertal. Hvis et medlem af udvalget er inhabil eller forhindret i at deltage i besigtigelsen, indkaldes udvalgets 1. suppleant. Hvis denne er forhindret, indkaldes 2. suppleanten.*
- *7. Såfremt en grundejer ikke retter sig efter grundbesigtigelsesudvalgets afgørelse om beskæring, kan den grundejer, der anser sig for forurettet rejse sagen i offentlig regi, støttet af den af grundbesigtigelsesudvalget udarbejdede rapport.*

Man havde på generalforsamlingen besluttet at sende besigtigelsesopgaverne til løsning i et udvalg specielt oprettet til formålet – bestående af 1 formand og 2 medlemmer, som opfylder betingelserne for valg til tillidsposter i grundejerforeningen, "altså lægfolk som ikke nødvendigvis har juridisk uddannelse eller specialviden, men personer med åbent sind og en kritisk holdning til det de præsenteres for, og som omhyggeligt ville tage sig tid til at gå i dybden med arbejdet og i øvrigt holde sig særligt orienteret på sagsområdet."

3 medlemmer for at sikre dialog og omtanke før efterfølgende rapportering baseret på enten enighed eller et flertal i udvalget. Og som det fremgår af notatet: "Helst særligt udvalgte og besindige medlemmer."

---

## Udvalgets mandat

Der blev ikke udarbejdet mandat eller kommissorie for udvalgets arbejde, og de valgte medlemmer måtte selv søge, sondere og være forsigtige ved fastlæggelse af fremtidige procedurer og løsninger.

Gennem årene er det sket yderligere tilpasninger og præciseringer af procedurer, og tolkningen af regler og vedtægter.

På den måde er der efterhånden opstået rutiner og kutymer, som skiftende udvalgsformænd har redegjort for på generalforsamlinger - som har godkendt, eller taget justeringerne til efterretning.

Heldigvis fik udvalget nogenlunde ro til at indlede og forberede sit arbejde, idet der ikke straks kom sager til behandling.

Fra starten var der et flertal som støttede udvalgets bestræbelser, men også en del dialog med et mindretal, som fremførte at de nye vedtægter ikke kunne være gældende da de var for vidtgående, og fordi der hverken var tale og servitutter eller deklarationer. Manglende tinglysning ville nok også medføre, at de nye vedtægter ikke var lovlige ? Et andet mindretal ville til gengæld give udvalget udfarende kraft og pålægge udvalget at foretage regelmæssig inspektion i terrænet, for at konstatere om vegetationen overholdt regler og vedtægter.

Udvalget måtte træde langsomt og velovervejet frem, og først efter en del tankevirksomhed blev der formuleret forskellige regelsæt og procedurer:

Som bærende princip: Udvalget har ingen udfarende kraft, og skal ikke udføre opsøgende virksomhed. Grundbesigtigelse begrænses til at være en konstatering af om de påtalte regler og vedtægter var overtrådt.

Udvalget har ingen juridisk kompetence og ingen sanktionsmuligheder

Udvalget kan først tilkaldes for rapportskrivning, når parterne ikke selv har kunnet finde en løsning.

Det bør inden en besigtigelse gøres klart for alle parter, at resultatet altid vil være en rapport som skrives under besigtigelsen, eller straks efter.

Hvis en besigtigelse er påbegyndt, kan Udvalget kun afslutte opgaven ved at skrive en rapport som fastslår om gældende vedtægter og regler, efter Udvalgets opfattelse er overtrådt. Det gælder også selvom de stridende parter efter egen indskydelse, under besigtigelsen indgår andre aftaler eller forlig.

Sådanne aftaler betragtes som privat anliggende mellem de oprindeligt stridende parter - og skal ikke omtales i Udvalgets rapport - som alene tager stilling til, om beplantning efter udvalgets opfattelse, er i strid med vedtægterne.

Grundbesigtigelsesudvalget møder altid fuldtalligt frem ved besigtigelse: 3 mand høj (1 formand + 2 medlemmer). Om nødvendigt, må suppleanter tilkaldes.

Begrundelsen for fuldtalligt fremmøde er, at udvalget under eller straks efter besigtigelsen skal skrive en rapport (efter dialog og omtanke), som beskriver de besigtigede forhold - og om disse, efter udvalgets opfattelse, opfylder vedtægternes bestemmelser, eller er i strid med disse.

Udvalget foretager en besigtigelse af forholdene, og lytter til parternes fremstilling af sags-komplekset

Udvalget skal under en besigtigelse alene tage stilling til de påklagede forhold og ud fra juridiske principper om rigtigt eller forkert - konstatere om regler i vedtægter er overholdt eller overtrådt.

Udvalget udarbejder under besigtigelsen en kladde eller endelig rapport, som belyser hvilke regelsæt som efter udvalgets opfattelse er overtrådt, og hvilke beskæringer der efter udvalgets opfattelse skal foretages

Rapportens konklusioner meddeles så vidt muligt sagens parter inden besigtigelsens afslutning og begge parter modtager efterfølgende den skriftlige rapport

Udvalgets berettigelse, styrke og værdi ligger i den vejledning og milde pression, som følger af hurtig sagsbehandling og en øjeblikkelig rapport.

Der skal også skrives rapport selvom besigtigelsen får til resultat, at en lovliggørelse af beplantningen ikke vil medføre bevarelse eller forbedring af udsigt, hvilket så bør fremgå af rapporten.

Hvis en grundejer herefter ikke retter sig efter udvalgets afgørelser, kan den grundejer, der anser sig for forurettet rejse sagen i offentlig regi, **støttet** af udvalgets rapport.

Udvalget konstituerer sig med en næstformand, for det tilfælde at der opstår problemer med habilitet, eller hvis formanden ikke kan, eller ikke ønsker at fortsætte i hvervet.

Medlemmer af grundbesigtigelsesudvalget bør altid være opmærksomme på eventuelle habilitetsproblemer, og ikke deltage i sagsbehandlinger som involverer egne forhold, naboer, venskaber og lign.

Det blev under udvalgsarbejdet fastslået, at man i foreninger kan beslutte skærpede regler og vedtægter i fortsættelse af anden gældende lovgivning.

At udvalget nærmest havde dømmende magt – men ingen sanktionsmuligheder – var længe problematisk og gav anledning til mange overvejelser.

---

## Magtens tredeling

På et tidspunkt blev jeg i anden anledning opmærksom på den i Danmark så populære konstruktion: Magtens tredeling – princippet om at samfundet skal være delt op i tre overordnede funktioner, for at styre og sikre demokratiet.

Det har været et grundlæggende princip for det danske samfund, siden det blev indført som §3 i 1849 Grundloven.

Tanken er, at 3 uafhængige magtpoler deler magten, for at holde hinanden i skak ved at opveje og kontrollere hinanden. For at sikre, at ingen person eller gruppe får for meget magt eller misbruger denne.

---

Magtpolerne omtales sædvanligvis som: **Den lovgivende, den udøvende, og den dømmende magt** – som i Grundejerforeningen på Sandlodsvej kan oversættes til:

- *Den lovgivende magt* = medlemmerne/Generalforsamlingen.
- *Den udøvende magt* = bestyrelse og udvalg.
- *Den dømmende magt* = de uafhængige domstole som afgør uoverensstemmelser.

Bliver lovene overtrådt, er det altid domstolene, der dømmer og straffer. Domstolene afgør også tvistigheder om lovenes fortolkning.

Det må forventes at både Kommune og en domstol vil lægge vægt på, at det ved fremlæggelse af en besigtigelsesrapport bestyrkes, at der er lokalt vedtagne vedtægter og regler som den ene part i sagen ikke har overholdt.

## Hegnsloven

Grundlæggende gælder hegnsloven overalt i Danmark, og derfor også på Sandlodsvej.

I § 10 stk 6, fastsættes højden på hegn til 1,80 m, men må ikke uden **naboens samtykke** overstige 2 m. Det tolkes på den måde, at hegnsloven tillader hegn at have den højde, som naboer kan enes om, men en nabo kan forlange et hegn nedskåret til 1,8 meter.

## Byplanvedtægt

---

Raklev Kommunes tinglyser 6. december 1968 en Partiel Byplanvedtægt nr 2: med løbe nr 10476-22, gældende for to sommerhusområder i Nostrup, beliggende mellem Røsnæsvejen og Kalundborg Fjord:

Som i §5 Stk 8 præciserer: Hegn må – både i naboskel og vejskel – kun etableres som levende hegn, og må ikke være mere end 1,8 m. højt.

Det er en generel og meget klar skærpelse af hegnslovens bestemmelser, som opfatter hegn som en del af fællesskabet, altså et forhold som aftales mellem naboer.

Sognerådet giver ikke nogen særlig forklaring på reglen om max højde 1,80m, men vedtægten er udarbejdet og vedtaget af Raklev sogneråd, og det er tydeligt at ånden i Byplanvedtægten er at sikre 2 områders forandring fra åbent marklandskab til sommerhusområder, med velordnede forhold og med udsigt til fjord og bugt.

Det skal bemærkes at Byplanvedtægtens §10 tillader at dispensationer kan indrømmes på nærmere beskrevne områder, men hegn er ikke nævnt som en mulighed.

---

Det er derfor min opfattelse, at alle og enhver har mulighed for at påtale hegn med højde over 1,8 meter, overalt i de 2 områder, ikke kun naboer.

Når sognerådet således beslutter en skærpelse af hegnslovens højderegler, har skærpelsen forrang og bliver ufravigelig, da der ikke er mulighed for at søge dispensation.

Følgelig kan hegnslovens regler om "egne hegn" ikke bringes i anvendelse på Sandlodsvej. Det giver ingen mening, at hegnet kun må være 1,8 meter højt i nabo- og vejskel, mens "egne hegn" efter hegnslovens regler kan have lovlig højde på 15-20 meter afhængig af placering.

At der kan eksistere flere regelsæt på et område, og at det så er de skærpede regler som er gældende, bekræftes i hegnslovens § 5:

*"De .... fastsatte bestemmelser kommer ikke til anvendelse i de tilfælde, hvor særligt retsgrundlag foreligger for en anden ordning."*

Byplanvedtægten gælder også for et tilstødende sommerhusområde øst for Sandlodsvej, nemlig vejene Solskrænten, Strandskrænten, Søskrænten, Birkeskrænten, Fjordskrænten, Stenskrænten og Sandskrænten.

Her vil det, efter min opfattelse, være muligt for grundejere på Sandlodsvej, også at påtale hegn i skel til de tilstødende grundejerforeninger med højde over 1,8 meter – forudsat at det sker i byplanvedtægtens ånd – for at skabe bedre havudsigt.

Iflg byplanvedtægtens §9 er det Raklev sogneråd (nu Kommunen) som har påtaleret ved manglende overholdelse. Men grundbesigtigelsesudvalget må, på vegne af grundejere på Sandlodsvej, have ret til at gøre bemærkning om manglende overholdelse af vedtægten i en rapport.

Modtageren af rapporten, må så beslutte om den skal benyttes ved henvendelse til Kommunen, eller ved henvendelse til domstolene.

---

Konklusion: På Sandlodsvej har vi bestemmelser i foreningens vedtægter, i de lokale tinglyste deklARATIONER og i byplanvedtægten, som alle er skærpelse af anden lovgivning, og i sådanne situationer er det altid skærpelsen som har forrang.

---

## Hegnssyn eller grundbesigtigelsesrapport ?

Foreningens formålsparagraf og vedtægter kan kun tolkes sådan, at grundbesigtigelses-udvalget i sine rapporter **kan tage stilling til og rapportere**, om regler i hegnsloven, byplanvedtægten, i anden lovgivning og i foreningens vedtægter er overtrådt.

Men det er naturligvis op til den enkelte grundejer at beslutte, om man i spørgsmål om hegn foretrækker et officielt hegnssyn (med eller uden henvisning til Byplanvedtægten), og mod betaling af de dermed forbundne gebyrer på for tiden små 2.000 kroner.

Man skal dog være opmærksom på, at et hegnssyn alene kan beskæftige sig med **egentlige hegn**. (Hegn kan selvfølgelig begrænse udsigtsforhold, men hegnssynet har kun bemyndigelse til at beskæftige sig hegn.

Der er foretaget flere hegnsynsforretninger på Sandlodsvej, hvor højden på hegn blevet fastsat til diverse højder over 1,80 m – og tilsyneladende uden at Hegnssynet var opmærksom på til Byplanvedtægtens bestemmelser.

## Lokal deklARATION

På Sandlodsvej skal man i øvrigt være opmærksom på den lokale deklARATION, som Holger Petersen, på opfordring fra Raklev sogneråd, tinglyser 9. august 1969 med løbe nr 7461:

Stk 8: Der pålægges endvidere de på udstykningsplanen viste parceller pligt til at holde de på deklarationsridset med rødt skraverede viste arealer fri for enhver bebyggelse eller midlertidige anbringelse af genstande eller beplantning, der rager mere end 1 meter over tilstødende vejmidte.

(Det drejer sig om oversigtsforhold ved indkørsel og udkørsel mellem Røsnæsvej og Sandlodsvej, og for vejtilslutninger mellem visse stikveje og stamvej, nemlig vejnumrene 1, 7, 39, 49, 53, 69, 89. Lidt usædvanligt tinglyser Holger Petersen også begrænsninger på nr 2, som er en del af Johannes Sigvald Jensens ejendom. Man har nok været enige om en praktisk løsning, og Raklev Kommune har, som initiativtager, udvist fleksibilitet.

Raklev Kommune var blevet opmærksom på, at de tidligst udmatrikulerede sidevejene med ulige numre, var meget smalle og uden vendeplads, og derfor sikrede sig at efterfølgende udmatrikulering for de lige vejnumre blev med bredere stikveje, med bedre oversigt og mulighed for vending i hele stikvejens længde.

## Aftaler og tinglysning

Alle aftaler er lige gode – men skriftlige aftaler er nok bedst, da de er nemmere at dokumentere.

Visse aftaler om ejendomme skal tinglyses, og andre aftaler, som grundejerforeningers vedtægter, kan tinglyses.

Uanset overskrift på det tinglyste dokument : Pantebrev, aftale, servitut, deklaration eller andet) – medfører tinglysning ikke at aftalen dermed får større gyldighed, eller nemmere kan forfølges ved manglende overholdelse.

Tinglysning er blot en offentlig registrering af - at der er indgået en aftale - om rettigheder eller begrænsninger af rettigheder. En sikringsakt, hvor en rettighedshaver på særlig omhyggelig måde gør opmærksom på og offentliggør sin rettighed.

Aftaler om fast ejendom kaldes ofte for servitutter eller deklarationer, efterhånden lidt i flæng.

Men oprindelig er servitut et juridisk begreb som giver andre personer ret til at bruge en del af din ejendom til et specifikt formål: det kan være færdsel til fods eller kørende, at trække kreaturer til vanding over din ejendom o.lign.

Og en deklaration fastlægger vilkår og betingelser for brugen af en ejendom, for at sikre at tredjemand blev gjort opmærksom på aftalen eller nemt kunne søge oplysning om aftaler indgået for en ejendom.

## Grundejerforeningens vedtægter

Der findes ikke generelle retningslinjer eller lovgrundlag for hvordan grundejerforeninger skal drives i Danmark, men man skal overholde den almindelige foreningsret som består af kutymen og sædvaner – og ikke af egentlige lovtekster.

Som udgangspunkt er love, regler og vedtægter blot beskrivelser af, hvad et flertal mener

### **man SKAL – og hvad man IKKE MÅ**

og der er på det lokale plan i grundejerforeninger, frihed til at indgå aftaler, og vedtage egne love og vedtægter, gerne skærpende men ikke stridende med gældende officiel lovgivning.

Retten til at danne foreninger er sikret ved grundlovens § 78, som giver borgerne ret til uden forudgående tilladelse at danne foreninger i ethvert lovligt øjemed.

I realiteten kan grundejerforeninger bestemme og beslutte alt hvad der har været flertal for på en generalforsamling, også skærpende regler og vedtægter, når de herefter indgår i vedtægterne. Dog må det man beslutter ikke "stride mod lov og ærbarhed" (skal være lovlig og moralsk i orden).

## Mægling

Mægling er en metode til løsning af konflikter, hvor en neutral tredjepart hjælper de involverede parter til at finde en løsning, som er acceptabel.

Man undgår offentlig opmærksomhed og omkostninger, og at der udråbes en vinder og en taber, som ville være resultatet af en retssag.

I en retssag ved domstolene er det parternes standpunkter som skal vurderes efter juridiske principper (rigtig eller forkert).

Private aftaler, forlig og mægling fokuserer på dialog og fremadrettede løsninger som parterne kan leve med. Mægling åbner ofte op for løsninger,

som er langt mere kreative end hvad en domstol kan. Og i nogle tilfælde uden at følge lovens bogstav.

Jeg har oplevet en sag i sø- og handelsretten som understreger forskellen mellem jura - og mægling/aftaler, og hvad der kan ske ved sammenblanding:

A havde en betydelig samhandel med B, som indebar større transport- og handelsomkostninger som skulle fordeles.

A stævne B for at få denne til at bære en større andel af omkostningerne, og henviste til en usædvanlig tolkning af befragtnings- og handelsklausuler.

I retten oplyste B, at A og B tidligere med hjælp fra branchesagkyndige havde indgået aftale om ændring af fordeling af omkostningerne. B indrømmede endvidere, at han ganske vist ikke fuldt ud havde opfyldt aftalen.

Som vidne/sagkyndig skulle jeg redegøre for fortolkning af befragtnings- og handelsklausuler.

Dommeren afviste imidlertid A's branchekyndige vidner, idet de havde medvirket til en ikke juridisk løsning. Derefter blev hele sagen afvist fordi der allerede var indgået en aftale efter mægling og forlig. Og jeg blev ikke kaldt i skranken.

Det er muligt at sagen ville have fået et andet udfald hvis argumenter og oplysninger var givet i en anden rækkefølge – men det er tydeligt at man skal være varsom med at blande mægling og jura.

Til afslutning må jeg erkende, at jeg kan have misforstået visse regler, vedtægter og fortolkninger – jeg er ikke jurist, blot en interesseret lægmand.

Foreningens "Konvention" eller "Doktrin" for grundbesigtigelse er jo netop baseret på lægmænds vurderinger og stillingtagen. Et princip som må være gældende, indtil anden viden eller vejledning foreligger.

Asger Aulkjær.-  
2024