

Grundejerforeningen og vejene

Den stiftende generalforsamling blev afholdt 20 august 1978 i Raklev Sognegård.

Af punkt 2 i referatet fremgår:

Som repræsentant for de grundejere, der havde indkaldt til mødet redegjorde "mødedeltager A" for de to muligheder der kunne blive tale om, nemlig en grundejerforening eller et vejlaug.

Efter denne redegørelse fulgte en meget langvarig diskussion som endte med at man vedtog at stifte en grundejerforening (Imod stemte 2). Referatet giver ingen oplysning om antallet af stemmeberettigede mødedeltagere, eller hvorfor afstemning blev foretaget.

Tinglysninger 9 år tidligere, 9 august og 25 september 1969 om pligt til at oprette en grundejerforening omtales ikke og må være glemt fordi servitutterne ikke indeholdt frist for oprettelsen, i form af senest dato eller bestemmelse om oprettelse, når et vist antal grunde var solgt.

Der er heller ikke nogen forklaring på hvorfor det stiftende møde først afholdes efter 9 års forløb.

Men det var heldigt at man, efter langvarige drøftelser, besluttede at oprette en grundejerforening (som pålagt).

Det udsendte udkast til vedtægter blev derefter gennemdrøftet, og en række ændringsforslag blev fremsat. Blandt disse vedtoges 2:

- a) Princippet én parcel, et kontingent. Ejere af flere parceller kun én stemme, indarbejdes i forslagets § 5 og 6. Vedtoges med 22 stemmer for – ingen imod.
- b) Ordinær generalforsamling afholdes i maj måned.

Senere i referatet anføres: **Hovedopgaven for foreningen – istandsættelse af Sandlodsvej** – tages op på den ordinære generalforsamling, hvor bestyrelsen vil søge at fremlægge tilbud på dette arbejde.

De første grunde blev solgt i 1961 og stamvejen var aldrig blevet anlagt, så hjulsporene på jordvejene var efterhånden 17 år gamle og trængte uden tvivl til en kærlig hånd.

Af referat fra ordinær generalforsamling, afholdt året efter i Raklev Sognegård, 27 maj 1979 fremgår det af punkt 5:

Formanden forelagde de indhenteede tilbud til istandsættelse af Sandlodsvej

- a) Marius Pedersen, Fyn (MP)
- b) Ole Pedersen, Nostrup (OP)

Oversigt omdeltes til mødedeltagerne. Det i oversigten nævnte stykke B (MP) anslået udgift kr. 7.100 kan antagelig repareres inden for rammerne af et forhøjet kontingent. Formanden efterlyste generalforsamlingens tilslutning til midlertidig istandsættelse indtil kommunen har færdiggjort Røsnæsvej, subsidiært tilbud "B".

Der syntes overvejende stemning for en midlertidig istandsættelse og bestyrelsen fik forsamlingens bemyndigelse til dette.

Samme år – 25 august 1979 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling i Kalundborg Gymnasium med dagsorden:

- 1. Forslag til vedtægter
- 2. Meddelelser fra formanden

Af referatet fremgår:

Under punkt 1: Formanden nævnte, at grunden til denne indkaldelse var at fremmødet ved den ordinære generalforsamling var utilstrækkeligt til gennemførelse af lovændringer. Derefter gik generalforsamlingen over til afstemning om vedtægterne. Resultat: samtlige stemmeberettigede stemte for, men det fremgår ikke hvad man besluttede, og vejen nævnes ikke..

Under punkt 2: Formanden vil tage kontakt med entreprenør Ole Pedersen om den midlertidige udbedring af Sandlodsvej, da vejret nu synes gunstigt. Der var blandt medlemmerne stemmer der hævdede det unyttige i denne udbedring så længe vejen befærdes med store vogne.

Formanden oplyste, at der vil blive indkaldt til generalforsamling for at tage stilling til omkostningerne ved en endelig istandsættelse af vejen.

Det følgende år afholdes der (ordinær) generalforsamling 7 juni 1980 i Raklev Sognegård. Af referatet fremgår det at der var fremmødt 18 personer, som repræsenterede 14 stemmer og 1 fuldmagtsstemme.

Under punkt 2: Det besluttedes at gøre generalforsamlingen beslutningsdygtig med visse forbehold som "mødedeltager C" nævner i sin skrivelse.

Det har ikke været muligt at finde "C"s skrivelse og de omtalte forbehold – men det kunne bl.a. være indsigelse mod at generalforsamlingen ikke blev afholdt i maj måned som bestemt i vedtægterne.

Senere i referatet anføres det: Det besluttedes at lave ekstraordinær generalforsamling angående vej og gældsætning. Der fremkom også forslag om vejfond med et specielt bidrag pr lodsejer.

Den varslede ekstraordinære generalforsamling afholdes senere samme år – nemlig 23 august 1980 i Raklev Sognegård, med følgende dagsorden:

1. Vedligeholdelse af Sandlodsvej
2. Finansiering af vedligeholdelsen
3. Ordensreglement

Det fremgår af referatet, at der mødte 19 stemmeberettigede – heraf 4 fuldmagter.

Og senere i referatet: "mødedeltager D" rejste tvivl om fortolkningen af vedtægternes § 9. Denne tvivl gik på om vejvedligeholdelsen omfattes af foreningens formålsparagraf. (Se note)

"D" mente, at det lå udenfor – formanden hævdede, med støtte fra flere medlemmer, at det hørte med under formålsparagraffen.

Efter intense drøftelser blev et forslag B formuleret således:

I hvert af årene 1980-81 og 1981-82 kan der afholdes udgifter på indtil kr 7.000 til udbedring af vejen. Dette forslag fik alle de repræsenterede 19 stemmer.

Det er tydeligt at man, på gentagne generalforsamlinger i træk i foreningens første leveår, bruger meget tid på at drøfte vejens dårlige stand – og hvad man kunne gøre for at udbedre og vedligeholde.

Note: Referatet fra den ekstraordinære generalforsamling i august 1980 er lidt upræcist. Man har formentlig drøftet om udgifter til vej skulle besluttes med henvisning til § 9 eller formålsparagraffen (§ 3). På dette tidspunkt tillod §9 bevilling af midler til formål der ikke var omfattet af formålsparagraffen, dog skulle der foreligge et særligt kvalificeret flertal ved

at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var til stede, og at mindst 2/3 af disse stemte for. Efter almindelig foreningsret kan man kun afholde udgifter til formål som er nævnt i formålsparagraffen, men her var vejen ikke nævnt. Da man kun kan afholde udgifter til formål nævnt i formålsparagraffen (§3), kunne den daværende §9 ikke være lovlig og er senere ændret. At formanden, med støtte fra flere medlemmer, hævdede at vejen uden at være nævnt, hørte under formålsparagraffen, indebar at der ved afstemning blot skulle opnås almindeligt flertal.

I de følgende år drøfter man fra tid til anden om vejvedligeholdelsen er omfattet af foreningens formålsparagraf (§ 3), eller af § 9.

Man lader som om vejen helt naturligt må være omfattet af formålsparagraffen, men overser at "vejen" slet ikke er nævnt i § 3.

Det var meget lykkeligt, at man på den stiftende generalforsamling i 1978 besluttede at etablere en Grundejerforening – for **9 august og 26 september 1969** – altså 9 år tidligere – havde boelsmand Johannes Sigvald Jensen og boelsmand Holger Petersen, efter **begæring fra Raklev Kommune**, og i anledning af ejendommenes udstykning, tinglyst næsten enslydende servitutbestemmelser, bl.a.

(gældende for lige vejnumre) **Ejerne** af de udstykkede parceller **er pligtige til at være medlem** af grundejerforening for området.

(og gældende for ulige vejnumre): Ejerne af de udstykkede parceller er pligtige til at være medlem af **en evt. grundejerforening** for området.

Parcellerne er pligtige til i forening at afholde udgifter til anlæg af private veje og stier.

Der nævnes ingen tidsfrist for oprettelse af grundejerforeningen, og der sker intet i 9 år. I mellemtiden havde man glemt, at det i tinglysning var bestemt, at der kun kunne blive tale om oprettelse af en grundejerforening.

Det fremgår af foreningens regnskaber, at der i årene 1981 til 1990 blev brugt kr 6.800 i gennemsnit pr år på vedligehold af veje.

Fra 1991 til 2000 var det kr 10.500 i gennemsnit pr år.

Fra 2001 til 2006 er gennemsnittet kr 26.000 pr år.

Tallene taler for sig selv og medfører naturligvis at vejen er genstand for opmærksomhed og debat, år efter år på generalforsamlingerne.

Tiltagende brug og slid på vejene kombineret med kraftig erosion efter regnskyl og skybrud, hvor gruslaget føres fra vejen mod rabatter og lavninger, efterlader dybe zig zag afløbsrender som gør vejen ufremkommelig.

År efter år er vejens dårlige stand, de stigende omkostninger til vedligehold af vejen, samt kørsel med for høj hastighed på stamvejen og deraf følgende støvgener, genstand for debat på generalforsamlingerne.

På generalforsamlingen i 2004 stilles der forslag om opsætning af store brøndringe, hvori der plantes et lavt træ, samt stedsegrønt bunddække. Ringene skulle placeres således, at man skal køre "slalom" igennem dem. Placering af sådanne ringe virker, iflg. forslagsstiller diskret, og vil ikke skæmme området

Generalforsamlingen valgte dog et alternativt forslag som gik på, at der med passende afstand sættes nogle lave brøndringe op. Disse skulle så fjernes når vinteren stod for døren, men der blev nedsat et vejudvalg, som skulle komme med begrundede forslag på generalforsamlingen i 2006.

På generalforsamlingen i 2006 fremkom flere kritiske indlæg, vendt især mod formanden, og afledt af en større udgiftspost i regnskabet til udbedring af en stikvej, og for manglende samarbejde mellem bestyrelsen og det nedsatte vejudvalg.

Formanden var af den opfattelse, at det ville blive vanskeligt at gøre krav gældende mod udstykkerne for mangelfuldt anlæg af stikvejen. Der skulle sikkert en retssag til, som foreningen med stor sandsynlighed ville tabe. Derfor mente formanden, at det var bedre at bruge pengene på stikvejen direkte.

Beretningen blev efter ca. 1,5 time taget til efterretning.

Formanden valgte ikke at genopstille, og flere medlemmer takkede for hans arbejde i bestyrelsen siden 1983 og som formand siden 1996.

På generalforsamlingen i 2007 fremsatte bestyrelsen forslag om at gennemføre en etapevis belægning med SF-sten på stamvejen.

Flere medlemmer var af den opfattelse, at betonbelægning ville ødelægge den landlige idyl med grusveje.

Men især blev der opponeret mod de forventede høje omkostninger, og man betvivlede principielt, at et flertal af grundejere kunne forpligte et mindretal til

at bidrage til belægning med betonsten på vejstrækninger som mindretallet ikke benyttede og havde glæde af.

Et medlem gør indsigelse til dirigenten mod, at bestyrelsens forslag vedrørende etablering af betonstensbelægning behandles efter foreningens formålsparagraf §3, og mener at forslaget skal behandles under §9.

(Vejen var på dette tidspunkt endnu ikke optaget i §3, hvor beslutninger kunne træffes med alm. flertal – mens behandling efter §9 forudsatte at mindst 2/3 af medlemmerne var mødt, og at mindst 2/3 af de fremmødte stemte for.)

Medlemmet argumenterede yderligere: Forslaget kan ikke være omfattet af foreningens formålsparagraf (§3), som udtrykkeligt siger, at foreningens formål er under alle forhold at varetage grundejernes fælles interesser. Der ligger 16 huse nord for nr. 20 hvor den 130 meter udlægning af SF-sten skal begynde.

Ingen af disse husejere kan benytte flisevejen ved kørsel til og fra landevejen, og forslaget er efter fleres mening ikke en fælles interesse for grundejerne.

Havde flisebelægningen begyndt ved indkørslen helt nede ved landevejen, som for mange ville være mere logisk, havde forslaget været til grundejernes fælles interesse.

Det nu foreliggende forslag må derfor afstemningsmæssigt behandles efter vedtægternes §9 som bevilling af midler til formål, der ikke omfattes af formålsparagraffen og derfor kræver, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret, og at forslaget vedtages af mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

Efter en del debat blev forslaget bragt til afstemning efter henvisning til § 3: 19 stemmer for, 14 stemmer imod.

Senere i 2007 blev der dannet en protestgruppe bestående af 12 grundejere mod belægning med betonsten, som fastholdt:

- At generalforsamlingen 2007 var afholdt ulovligt
- At medlemmer af protestgruppen ikke ville betale til vejprojektet, selvom 2 medlemmer fejlagtigt havde betalt.
- At protestgruppen ikke ville anlægge en retssag, det var op til bestyrelsen at beslutte, om vejbidrag skulle indkræves ved inkasso eller gennem retssag.

Protestgruppen så gerne sagen afgjort gennem en retssag, men foreslog, at man foretog en prøvesag mod et enkelt udvalgt medlem, for at begrænse omkostningerne. Hvis protestgruppen tabte denne prøvesag, vil resten af protestgruppen rette sig herefter.

Der afholdes en række møder, men sagen ender i Retten i Holbæk, hvor der afsiges dom 23 august 2010, og af rettens begrundelse og afgørelse har jeg valgt at fremhæve:

At retten, ved domsafsigelsen, ikke tager stilling til den juridiske historik, men alene tager stilling til hvad parterne har gjort gældende:

- Der er på de sagsøgtes matrikel tinglyst medlemspligt til i forening med andre parceller, som er udstykket fra stammatriklen, at afholde udgifter til anlæg af private veje og stier. Retten lægger til grund, at ens forpligtelser også er tinglyst på de andre medlemmers matrikler.
- Retten finder på den baggrund, at vedligeholdelse og forbedring af Sandlodsvej og andre veje i grundejerforeningens område som udgangspunkt må anses for en fælles interesse.
- Retten finder på den baggrund, at beslutningen om etablering af betonstensbelægning på en del af Sandlodsvej er konkret saglig i forhold til foreningens formål, og derfor kunne vedtages med simpelt flertal efter vedtægternes §6, jf. §3

Arbejdet med belægning med betonsten kunne herefter fortsætte – og her er det værd at bemærke, at nr 53 deltog som projektleder og teknisk koordinator, og nr 32 med frivillig arbejdskraft.



Halvvejs i vejprojektet, i 2012, blev man opmærksom på, at vejen slet ikke var nævnt i § 3 – formålsparagraffen – hvorfor "omkostninger til vej og vedligeholdelse af vej etc." for god ordens skyld blev tilføjet.

Samtidig blev den del af § 9, som var i strid med den almindelige foreningsret, slettet. (Den del som gjorde det muligt at afholde omkostninger til andre formål end nævnt i formålsparagraffen).

Teknisk set var alle omkostninger til vej frem til 2012 afholdt på et forkert eller ulovligt grundlag, men det er nu uden betydning, for ingen har klaget.



Som omtalt tidligere i denne fortælling, har grundejere og bestyrelser gennem mere end 60 år beskæftiget sig med vedligehold og anlæg af veje, uden at gøre sig tanker om ejerskab til områdets veje og stier.

Det var først i 2017 at jeg ved hjælp af hjemmesiden "Kraks kort" og det indbyggede matrikelfilter, og efterfølgende nærlæsning af skøder kunne konstatere, at områdets vej- og stiarealer faktisk stadig tilhører de udstykkende ejendomme, Sandlodsvej 32 og 53.

Dog med den undtagelse, at nr 53 i 1962 solgte et større sammenhængende areal, til 2 lokale investorer, disponent Keld Jørgensen, og ingeniør Ove Kristensen, begge Kalundborg.

Jørgensen & Kristensen udmatrikulerer det købte areal i 12 parceller (**Sandlodsvej 15** (12?) til 37) og udlægger vejarealer som de bevarer ejerskab af, som en ny og selvstændig matrikel nr 3 ø.

Ved opslag i Krak.dk kan man finde matrikel numre for vejarealerne på Sandlodsvej:

Vejstrækningen fra nr. 1 til 9 er matr. nr. 3-bø, som er en del af ejendommen Sandlodsvej 53 (971 m² vej)

Strækningen fra nr. 9 til 37 som er "skjult" i en selvstændig matr. nr. 3-ø, som igen er rest af de 2 spekulanter udstykning (1.780 m²)

Strækningen fra nr. 37 til 69 er matr. nr. 3-c, som også er hovedmatriklen for ejendommen Sandlodsvej 53. (22.144 m² strandareal, vej og stier og ejendommen Sandlodsvej 53).

Hele højre siden af Sandlodsvej (med lige numre) er del af matr. 4-b, som er ejendommen Sandlodsvej 32, og fortsætter fra vejens fordeling ved bænksættet, ned ad bakken med asfaltbelægning og ud mod stranden mellem ejendommene Sandlodsvej 54 og Sandlodsvej 56. (16.989 m² strandareal, vej og stier og ejendommen Sandlodsvej 32).

Pt er der således 4 officielle ejere af det kludetæppe af vejarealer som Sandlodsvej består af. Det er ejerne af ejendommene nr 32 og nr 53, samt de 2 investorer Jørgensen & Kristensen.

Ved et tilfælde er jeg faldet over et arveudlægsskøde i det uskiftede bo efter direktør Keld Jørgensen, 4400 Kalundborg, som skøder og endeligt overdrager:

Vejarealet matr.nr. 3 bp Raklev, Raklev, beliggende Højlandsvej 100, 4400 Kalundborg, i Kalundborg Kommune til afdødes ægtefælle fru Tove Birgit Jørgensen, L-1933 Luxembourg.

Navne på 3 fællesbørn er nævnt i skødet og skæringsdatoen for boopgørelsen er den 18. december 1996.

Matr. Nr. 3 bp Raklev er "vejresten" i en anden og tidligere udstykning foretaget af Keld Jørgensen på Højlandsvej i Kalundborg.

At undlade byggemodning på en udstykning og undlade anlæg af veje mv, men at bevare adkomst til udlagte veje værdisat til kr. 0,- og samtidig erklære: at der til de solgte ejendomme **ikke fører anlagt vej**, og at **alle udgifter hertil er sælgeren uvedkommende**, synes at være en særlig Keld Jørgensen fremgangsmåde, som han genbruger ved udstykningen på Sandlodsvej sammen med Ove Kristensen.

Det er nok også Keld Jørgensen som har inspireret Holger Petersen og Johannes Sigvald Jensen til at vælge den billige løsning, med blot at udlægge arealer til veje.

Deres oprindelige planer om at bekoste fuld byggemodning og senere overvejelser om at lade alle færdsels-berettigede, ved lejlighed og solidarisk, om at afholde omkostninger til anlæg af veje, blev skrinlagt, og man ender med at erklære, at der ikke er anlagt vej til de solgte ejendomme og at alle udgifter i den forbindelse er sælgerne uvedkommende.

Ved salg af grunde gives der ikke præcise oplysninger om hvem der har adkomst til vejarealerne på Sandlodsvej, og svaret på dette spørgsmål forsvinder derfor, lønligt i tinglysningsattester og matrikelkort som ingen ser.

At Sandlodsvej 32 og 53 ejer det meste af Sandlodsvej er i sig selv ikke noget problem, idet dette ejerskab af veje følger ejerskab af ejendommene. Der er ingen grund til at købe og sælge og bekoste tinglysninger.

Når det gælder vejene til nr 15 til 37 er problemstillingen lidt anderledes, idet jeg noget tilfældigt er jeg blevet opmærksom på et arveudlægsskøde, hvor Tove Birgit Jørgensen, bosat i Luxembourg og enke efter direktør Keld Jørgensen, arver halvdelen af matrikel nr 3-ø.

Det vides ikke om Ove Kristensen og Tove Birgit Jørgensen stadig er i live, men det fremgår af arveudlægsskødet at fru Jørgensen samtidig arver et vejareal på Højlandsvej i Kalundborg.

Ved søgning på Højlandsvej har jeg i tingbogen fundet, at Grundejerforeningen Højlandsvej 16-42 den 14-04-1998 har overtaget matr.nr. 3bp Raklev, en del af Højlandsvejen, for en kontant købesum på kr 0.-.

Det bør nok overvejes at søge oplysninger om Ove Kristensen og Tove Birgit Jørgensen og bopæle, hvis de stadig er i live. Måske er disse arvelodder til vejarealer uden værdi blevet overset og ikke registreret og overdraget ved senere bodeling ?

Hvis der senere opstår behov for, i en eller anden anledning, at indhente tilladelser eller samtykke fra vejens ejere, kan det blive vanskeligt og tidskrævende og medføre nogen omkostning, at få advokater til at forsøge at "retablere kontinuitet i subrogationen". Det lyder fint og dyrt, men er blot "sagfører hokus pokus" for disciplinen at sikre, at der foreligger dokumentation for at rettigheder er overdraget korrekt og kan følges fra ejer til arving eller til ny ejer.

På generalforsamlingen i maj 2013 stilles der forslag om at trappen til stranden renoveres, eller at der bliver lavet en helt ny.

Den nedsatte "Trappegruppe" udarbejder diverse forslag til en ny trappe i juni 2013, og det besluttet, at der skal anlægges en betontrappe, da den er billigere og mere holdbar.

Anlæg af ny trappe påbegyndes 2 juli 2013 og 8 juli henvender kommunen sig og oplyser at trappen er anmeldt.

Bestyrelsen søger aktindsigt og får oplyst:

- At der er ringet til kommunen og anmeldt et igangværende trappeprojekt neden for Sandlodsvej.
- Anmelderen beder desuden kommunen undersøge, om der er tilladelse til et "reklameagtigt" skilt på hjørnet af Røsnæsvej/Sandlodsvej.
- Sluttelig vil anmelderen også gerne vide, om etablering af vejen, som er sket over de sidste 5 år, er i overensstemmelse med lokalplan mv. Der er lagt SF-sten og græssten.

Keramikstuen behandler selv skiltesagen, og kommunen meddeler, at man intet har at indvende mod belægningen på Sandlodsvej, men oplyser samtidig at

trappesagen er videresendt til afgørelse i Naturstyrelsen, hvor en langvarig sagsbehandling indledes i begyndelsen af juli 2013.

Da bestyrelsen var blevet gjort opmærksomme på, at anlægsarbejdet ikke blev anset for værende lovligt og formentlig ville kræve en dispensation, blev alle kræfter sat ind på at udarbejde en velbegrundet ansøgning om dispensation – som det lykkedes at færdiggøre på 2 dage og ansøgningen blev afsendt 10 juli 2013 til Naturstyrelsen.

Den 17 december 2013 kom Naturstyrelsens svar, som indeholdt 3 elementer:

1. Dispensation til bibeholdelse af den nederste ældre del af trætrappeanlæg.
2. Afslag på nyt trappeanlæg med betontrin
3. Varsel om påbud om lovliggørelse af nyt trappeanlæg.

Den omtalte "nederste ældre del af trappeanlæg" er den gamle trætrappe som lettede overgangen mellem kystskræntens fod og ned til strand og havstok, som konstant er udsat for vandets erosion ved højvande og elementernes rasen under storm og orkan.

Trætrappen kunne bibeholdes, men orkanen "Bodils" hærgen havde bag trappen fjernet et 4-5 meter bredt bælte af kystskrænten over en strækning på ca. 50 meter.

Trappen stod derfor isoleret og uanvendelig midt på strandbredden, idet der var et gab fra kystskrænten ud til trappen på 4-5 meter, og et lodret fald på 2,5 meter fra kant af skrænt ned til strandbredden.

Dispensation til bibeholdelse af trætrappen kunne derfor ikke bruges til noget, idet "bibeholdelse" indebar, at trappen ikke måtte flyttes.

Ansøgning om opførelse af nyt trappeanlæg blev afslået.

Men værst var varslet af påbud om lovliggørelse af nyt trappeanlæg – på dansk: den ny trappe skulle fjernes senest 1 april 2014 inkl. trin og gelænder fra den tidligere nedgang – og ved retablering skulle terræn genskabes ved, at det fjernede stedlige materiale lægges tilbage i rigtig rækkefølge, og der afsluttes med de fjernede tørv.

Disse afgørelser fra Naturstyrelsen påklages 10 januar 2014 af bestyrelsen i grundejerforeningen og daværende ejere af Sandlodsvej 32, og der gøres endvidere opmærksom på formelle procedurefejl som, efter foreningens opfattelse, er begået ved sagsbehandlingen.

Naturstyrelsen bekræfter modtagelse af klage over afgørelse om trappeanlæg, og meddeler, at sagen nu er sendt til behandling i Natur- og Miljøklagenævnet.

Det får bestyrelsen til at beslutte at søge assistance fra advokatfirmaet Sv. O. Hansen, Kalundborg, og sagsbehandlingen fortsætter som en koordineret indsats, med skriftlige indlæg fra advokatfirmaet og bestyrelsen til klagenævnet.

De uvarslede anmeldelser af trappen til kommunen, medførte en ikke overraskende og omfattende meningsudveksling på generalforsamlingen i maj 2014.

En repræsentant for den "anmeldende grundejer" oplyser på generalforsamlingen, at vedkommende har anmeldt grundejerforeningen for, i strid med gældende lov, at have anlagt trappe og udført belægning med SF-sten på Sandlodsvej og anmeldt et reklameskilt.

Vedkommende anførte som argument for og årsag til anmeldelserne, at forholdene efter vedkommendes opfattelse var i strid med lovens bestemmelser og dels, at bestyrelsen ikke på forhånd havde ansøgt om tilladelse. Han understregede, at der ikke var personlige motiver til anmeldelsen, men at det alene var et spørgsmål om, at loven skulle overholdes, og at de menneskelige og økonomiske konsekvenser var sagen uvedkommende.

Bestyrelsen anførte, at man handlede i god tro og ikke var klar over at etablering af en ny og holdbar erstatning for den ufremkommelige, og for ældre mennesker farlige trappe, krævede godkendelse. Ligeledes havde bestyrelsen vurderet, at det var nødvendigt at sikre Falck en hurtig adgang til stranden i tilfælde af ulykker. Der har været ulykker hvor dette har været et stort problem.

Bestyrelsen henviste til, at der på sidste års generalforsamling var taget og protokolleret en beslutning om at anlægge en ny trappe. Bestyrelsen foreholdt medlemmets repræsentant, at vedkommende ikke havde sat sig ind i og orienteret sig om forudsætninger og motiver for beslutning om renovering/anlæggelse af nedgangen til stranden.

Stemningen var til tider ret uforsonlig, men man enedes om ved eventuelle lignende fremtidige sager først at henvende sig til bestyrelsen med sine bekymringer.

Den 26 juni 2014 kommer, så endelig, Naturstyrelsens afgørelse efter at sagen har været behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet:

Naturstyrelsen giver hermed dispensation i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk 1, jf § 15, til bibeholdelse af det allerede udførte trappeanlæg samt flytning af den nederste trappedel ind til skrænten

På vilkår:

Trappen kan frit benyttes af offentligheden

Anlæg i forbindelse med den tidligere nedgang fjernes.

Således blev vejene tromlet på plads, og trapper til stranden med stor møje lovliggjort.

Hvordan er det så med skrænter og strandbredder ud for Sandlodsvej ?

På stranden markerer den 'højeste daglige vandstandslinje', dvs. der, hvor vandet går til ved højvande, en vigtig grænse.

Fra den og ud mod havet er man på 'Søterritoriet', som **ejes** af staten.

På den anden side af linjen mod land, er hovedreglen at stranden tilhører den, der **ejer** jorden inden for strandbredden, med mindre der lokalt er indgået andre aftaler.

Nedenfor er gengivet 2 udsnit af matrikelkort for Sandlodsvej, som viser strandarealer og skrænter og nærmeste parceller. (Prøv selv Kraks Kort + matrikelfilter for bedre overblik)



Kortet til venstre er matrikel 4 b (Sandlodsvej 32) og viser at nedkørsel til Sandlodsvej 54 og 56 ejes af Sandlodsvej 32. Stien til stranden mellem 54 og 56 og skrænterne, fra top og ned til stranden ud for 54 og 56, er også del af Sandlodsvej 32. Skrænterne tilhører nr 32 som grænser til stranden, og da

stranden tilhører den der ejer jorden inden for strandbredden, ejes stranden af nr 32.

Kortet til højre viser matrikel 3 c (Sandlodsvej 53) og parcellerne 95 og 97 som ejer skrænterne ned til foden af skrænt på stranden, eller snarere det der engang var grænsen mellem skrænt og strand.

Efter hovedreglen skulle 95 og 97 således eje strandarealerne idet de ejer jorden inden for strandbredden – det gør de dog ikke, idet matrikelkortet klart viser at nr 53 efter udstykning af nr 95 og 97 har bevaret det oprindelige ejerskab af strandarealerne.

Som omtalt i "Udstykning af Sandlodderne" var Holger Petersen hurtigst til at udstykke, og han solgte tidligt et større samlet areal på 28.000 kvadratalen til 2 spekulanter. På den måde fik han også betaling for de vejarealer som skulle sikre adgang til de udstykkede grunde.

Også nede ved stranden er der også forskel på håndteringen af udstykningerne. Johannes Sigvald Jensen sælger kun lidt ad gangen og forsøger ikke at sælge de ubrugelige skrænter.

Holger Petersen sælger derimod så meget som muligt, også skrænterne, men ikke strandbredden da det ville forhindre ham i at tilbyde "adgang til badning og ophold på stranden".

Mellem Sandlodsvej 81 og skrænten til strand ligger der er en stor og dejlig strandeng med vilde blomster. Det er en gåde hvorfor dette areal aldrig blev solgt.

De to strandarealer er fortsat i privat eje, formentlig fordi man frem til 1969 enten kunne begrænse adgang til private strande – eller give tilladelse til adgang til private strande. Det har været et vigtigt salgsargument, at man ved køb af grund på Sandlodsvej også fik tinglyst ret badning og ophold på stranden.

Siden 1969 har der været offentlig adgang til private strande.

Mands minde

De nye grundejere, som i tresserne og halvfjerdserne købte grunde på Sandlodsvej, har uden tvivl været optaget af de nye muligheder for naturoplevelser, strand- bade og foreningsliv – i et sådant omfang, at de glemte, at de var blevet pålagt at etablere en grundejerforening.

Sognerådet i den lille Raklev Kommune har nok også haft svært ved at håndtere de nye udfordringer ved overgang fra landbrugsområde, over udstykninger til rekreative sommerhus- og naturområder.

Man havde dengang større tålmodighed og nok ikke så store krav til komfort og fremkommelighed på veje og stier. Tiden gik og meget forsvandt i glemmebogen.

Der er mange definitioner på "Mands minde" – lige fra det man kan huske i én menneskealder eller i én generation, op til hvad flere generationer har samlet af viden og videregivet til hinanden.

På Sandlodsvej må vi glæde os over, at selvom erindringen i perioder har været meget kort – og overdragelsen af viden mangelfuld - så har heldet i afgørende situationer til gengæld været stort!

Asger Aulkjær.-

2022

Trods al anvendt omhu kan det ikke udelukkes, at jeg kan have begået fejl i min opfattelse og udlægning af tekster. Sådanne fejl og misforståelser vil alene være mit ansvar, men jeg opfordrer til at man kontakter foreningens formand for berigtigelse.