

J.nr. 3621-003
Sekretær: Gitte Pedersen

NOTAT

I sagen

Grundejerforeningen 1DO Båstrup
- herefter "Grundejerforeningen"

mod

Martin og Camilla Holsø
Jan Louis og Susanne Smith
Hans Jørgen og Karin Messerschmidt
Johnny og Bettina Nilsson
- herefter "Grundejerne"

Vedrørende ejendommene beliggende Dannevang 349 - 355, Fredensborg.

På given foranledning skal jeg redegøre for sagen:

1. Baggrund

Sagen blev indledt ved en henvendelse fra Grundejerforeningen dateret den 18. september 2018, hvor Grundejerforeningen meddelte, at Grundejerforeningen havde foranlediget opmåling af Grundejerns parceller.

Dette selvom der efter min opfattelse på ingen måde havde været anledning til en sådan opmåling.

Reelt har de faktiske forhold omkring ejendommene været på samme måde i over 20 år, det vil sige siden etablering af bebyggelsen.

 Baggrunden for målingen er uklar og angives ikke i skrivelsen af 18. september 2018.

Jeg kan til orientering oplyse, at jeg på den baggrund ringede til formanden for Grundejerforeningen og spurgte til baggrunden for opmålingen. Han oplyste blot, at han mente, at Grundejerns hegn stod på et areal tilhørende Grundejerforeningen. 

 Henset til at hegnet har stået dér, siden bebyggelsen blev etableret,  var det for mig uforståeligt, at Grundejerforeningen nu ønskede at ændre de faktiske forhold.

Under alle omstændigheder meddelte Grundejerforeningen, at hegnet efter Grundejerforeningens opfattelse skulle flyttes.

Formanden oplyste, at der skulle etableres en ny vej, og at hegnet på den baggrund skulle flyttes.

Umiddelbart en argumentation, som ikke rigtigt gav mening henset til de faktiske forhold.

 Grundejerforeningen fastholdt dog sit synspunkt og meddelte, at hegnet ville blive flyttet i forbindelse med, at vejen skulle renoveres.

 Synspunktet blev fastholdt, både gennem 2018 og 2019.

Det gav ikke Grundejerne anden mulighed end at indkalde til skelforretning med henblik på at få fastlagt skellet.

 Det er ubekendt, om Grundejerforeningens bestyrelse har forelagt spørgsmålet for generalforsamlingen, hvilket efter min opfattelse er en betingelse for, at Grundejerforeningen har mandat til at føre sådanne sager mod enkelte ejere.

2. Skelforretning

Under alle omstændigheder måtte Grundejerne indkalde til en skelforretning.

Skelforretningen blev afgjort ved vedhæftede afgørelse (**bilag 1**). 

Som det fremgår heraf, er der ingen tvivl om, at der er vundet hævde på det areal, som evt. gik ud over det matrikulære skel.

 Hele forudsætningen for drøftelsen har netop været, at de enkelte Grundejere på ingen måde har ændret i beliggenheden af det faktiske skel. 

 Skelforretningen var således nødvendig for at fastslå beliggenheden af de enkelte Grundejeres matrikler.

Afgørelsen er ikke indbragt for domstolene.

3. Hegnssynet

På den baggrund blev Hegnssynet anmodet om at træffe afgørelse om sagens omkostninger.

 Hegnssynet kom til den afgørelse (**bilag 2**), at omkostningerne ved skelforretningen skal bæres af Grundejerforeningen, da Grundejerforeningen må anses for at være den tabende part og være årsag til tvisten.

 Da afgørelsen ikke er indbragt for domstolene, må det nu konstateres, at skellet mellem den enkelte Grundejer og Grundejerforeningens areal går udenfor de hegn, herunder levende hegn, som de enkelte Grundejere har ud mod Grundejerforeningens areal.



Tilbage henstår herefter spørgsmålet om, hvorvidt der på det areal, som nu er inddraget til de enkelte Grundejeres matrikler, er vejareal.



En drøftelse, som efter min opfattelse burde være overflødig med tanke på, at de faktiske forhold ikke har været ændret i mere end 20 år.

4. Vejareal



Grundejerforeningens formand hævder, at en del af arealet – som nu er tillagt Grundejernes matrikler – er udlagt som vej. 

Dette er på ingen måde dokumenteret eller forsøgt dokumenteret under sagen.

Der er blot henvist til nogle dokumenter, som i øvrigt ikke er udmålt eller opmålt under sagen.

Det er derfor min opfattelse, at det er tvivlsomt, hvorvidt der nu er areal udlagt til vej på de enkelte matrikler. 

Hvis dette mod forventning skulle være tilfældet, vil vejen enten kunne nedlægges



- 1) på baggrund af accept fra Grundejerforeningen,
- 2) på baggrund af en beslutning fra kommunen, eller
- 3) på baggrund af en domstolsafgørelse.



Det giver naturligvis ikke mening at fastholde vejudlægget, eftersom udlægget ikke er beliggende på Grundejerforeningens grund, og at færdslen på vejen på ingen måde er hindret.



Det virker således blot som om, at Grundejerforeningen "af princip" har ønsket sagen prøvet.

Efter min opfattelse burde det være åbenbart, at Grundejerforeningen burde acceptere nedlæggelse af vejen i det omfang, at vejen reelt ligger på de enkelte Grundejeres matrikler.

Alt andet vil efter min opfattelse være udtryk for en usaglig tilgang til spørgsmålet.

5. Anbefaling



Jeg vil derfor anbefale, at der stilles forslag om, at generalforsamlingen i Grundejerforeningen tiltræder - eller pålægger Grundejerforeningen at tiltræde - at et evt. areal, som er udlagt til vej på matriklen tilhørende de enkelte Grundejere, accepteres nedlagt uden videre.



Som det fremgår af omkostningsafgørelsen er der således ganske store omkostninger forbundet med Grundejerforeningens forsøg på håndhævelse af en ret, som efter min opfattelse ikke har den store betydning for Grundejerforeningen.

Derimod har det naturligvis betydning for den enkelte Grundejer, da disse jo netop har disponeret i mere end 20 år over arealet.

København, den 15. oktober 2020

Advokat Jesper Rasmussen

PS: Bilag 1 og 2 kan rekvireres ved henvendelse til: Jan (tlf: 28 18 73 34) eller Hans Jørgen (mail: hjmesser@gmail.com)