

Pkt. 7 Forslag fra bestyrelsen: Praksis om håndhævelse af deklaration for beplantningshøjde på ejendommene i grundejerforeningen Det ny Jyllinge.

(dette punkt vedrører ikke rækkehusene på Kometvej, men kun området under Lokalplan 1.18)

Baggrund

Bestyrelsen fremsætter dette forslag på baggrund af en række klagesager fra grundejere, samt diskussioner på generalforsamlingen april 2011. Bestyrelsen har på den baggrund gennemgået regler og praksis, samt drøftet deklarationen omkring beplantningshøjde, såvel internt i bestyrelsen, som med kommunen og grundejerforeningen Vestbo.

I de oprindelige udstykningsdeklarationer for området var der en række detaljerede regler for ejendommens anvendelse beskrevet. Herunder at "Ingen beplantning må i højden overstige 3 m med et tillæg af 1/4 af afstand til skel." Senere er der udarbejdet en allonge omkring, at Gundsø Kommune har givet grundejerforeningen medpåtaleret for blandt andet reglen om beplantningshøjde. Dog er udstykningsdeklarationerne, med undtagelse af reglen om beplantningshøjde, samt allongen ophævet i forbindelse med indførelsen af den gældende Lokalplan 1.18. Dermed gælder alene deklarationen om beplantningshøjde stadig. Deklarationen er tinglyst på alle ejendommene sammen med lokalplanen. Det er for nuværende Roskilde Kommune, der har påtaleretten. I den periode hvor Grundejerforeningen Det ny Jyllinge har haft medpåtaleret, har skiftende bestyrelses praksis været ikke at anvende sin medpåtaleret i de få sager, der har været historisk.

Roskilde Kommunes rolle

Historisk har Gundsø Kommune i enkelte klagesager valgt at anvende påtaleretten. Men hos Roskilde Kommune oplyser man, helt i overensstemmelse med afgørelserne i de seneste klagesager, at Roskilde Kommune IKKE vil anvende sin påtaleret overfor deklarationen med henvisning til, at kommunen ikke ser nogen planlægningsmæssig begrundelse for reglen om beplantningshøjde. Kommunen har ret til ikke at anvende sin påtaleret og dette kan ikke påklages administrativt. Roskilde Kommune har ligeledes oplyst, at man ikke vil fjerne deklarationen, da denne er nævnt i Lokalplan 1.18 og det dermed vil kræve en ny lokalplan for området.

Håndhævelse af deklarationen

Dermed vil en klager være henvist til at søge sin sag prøvet som et civilt søgsmål. Og håndhævelse af deklarationen vil skulle ske ud fra en dom i et civilt søgsmål.

Almindelige naboretlige regler fastsat ved domstolspraksis sætter rammerne for udfaldet af et civilt søgsmål og en konkret sag kan vurderes op imod disse tidligere afgørelser.

Det skal bemærkes, at i visse tilfælde kan hegnslovens bestemmelser og hegnssynet anvendes, når der er tale om beplantning, der falder indenfor hegnslovens definitioner. Udover deklarationen findes der ingen egentlig lov, der regulerer beplantningshøjde.

Forslag til bestyrelsens fremadrettede praksis

Hverken grundejerne eller grundejerforeningen er tjent med mange klagesager, der ender i civile søgsmål ved domstolene. Dette er både langsommeligt, omkostningstungt og i modstrid med Godt Naboskab. Der kommer kun stridigheder ud af det. Derfor foreslår bestyrelsen følgende praksis omkring grundejerforeningens rolle i en klageproces:

- Såfremt en umiddelbar nabo eller en bagbo (men ikke genbo) til en grundejer er utilfreds med, at denne ikke efterlever deklARATIONEN om beplantningshøjde, skal den utilfredse grundejer først søge dialog direkte med naboen/bagboen med henblik på at finde en mindelig løsning omkring indsatsen overfor den pågældende beplantning inden bestyrelsen inddrages i sagen.
- Såfremt denne dialog ikke fører til enighed kan klageren skriftligt fremsende begrundet klage til bestyrelsen, der så vil vurdere hvorvidt deklARATIONEN om beplantningshøjde overskrides og klagen er velbegrundet.
- Såfremt bestyrelsen mener, at klagen er velbegrundet, og dialogen har været forsøgt indledningsvis, vil bestyrelsen invitere parterne til et møde. Bestyrelsens rolle er her at medvirke til, at der findes en mindelig løsning til begge parter tilfredshed.
- Bestyrelsen udarbejder en skriftlig udtalelse pba. mæglingen.
- Kan en løsning ikke findes, er det op til klager selv at anlægge et civilt søgsmål mod sin nabo eller bagbo.

Med denne praksis vil Grundejerforeningen Det ny Jyllinge få en praksis svarende til den, som har været fulgt i grundejerforeningen Vestbo igennem en række år.

Såfremt forslaget ikke vedtages

Såfremt dette forslag ikke vedtages af generalforsamlingen april 2012, vil nuværende praksis fortsætte. Det betyder, at bestyrelsen ikke vil involvere sig i sager om høje træer. Klageren må derfor køre et civilt søgsmål uden en udtalelse fra bestyrelsen.