§ ADVOKATERNE
i BØDKERGÅRDEN

GITTE WICHMANN MORTENSEN
Advokat (L), Aut. bobestyrer

SØREN NIELSEN
Advokat (L)

JOHAN KLINT NIELSEN
Advokat (L)

Vestergade 13
3200 Helsinge
Telefon 48 79 44 88
Telefax 48 79 44 31
advokaterne@bodkergaarden.dk
www.bødkergården.dk

Bank: Danske Bank
Reg.nr. 4845
Kontonr. 3450035769
CVR-nr. DK-13 02 21 94

Sekretær Gitte Jepsen
kj@bodkergaarden.dk

Grund ejerforenigen Birkely
c/o Dorthea Banke
Bikelæy 30
3200 Helsinge

E-mail: fugledebanke@email.dk
Alene fremsendt pr. e-mail.

Den 17. december 2018
J.nr. 73526 /jkn

Randområde m.v.

I det jeg henviser til modtagne e-mails af 10.12.2018, 12.12.2018 og 13.12.2018 fra formand Dorthea Banke med materiael, og e-mail af 15.12.2018 fra Christel Stejlborg, skal jeg herved vende tilbage.

Indledningsvis skal jeg bemærke, at en tvist mellem grundejere i Birkely og Grundejerforeningen Birkely, hvis denne ikke kan løses i mindelighed, i sidste ende vil skulle afgøres ved domstolene.

Hvis en tvist ikke kan løses i mindelighed, kan en mulighed også være af søge bistand hos en mediator, der kan mediere i sagen med henblik på at finde en løsning alle kan parter kan acceptere.

Servitut tinglyst den 14.04.2008 - 6689-16 - Dok. om brugsret til fællesareal:

Ved opslag i www.tinglysning.dk kan det konstateres, at ovenstående servitut den 14.04.2008 er tinglyst på følgende ejendomme:

Adresse	**Mat.nr.**
Birkely 6	1 gt, Helsinge By, Helsinge
Birkely 8	1 gs, Helsinge By, Helsinge
Birkely 10	1 gr, Helsinge By, Helsinge
Birkely 12	1 kq, Helsinge By, Helsinge
Birkely 14	1 gq, Helsinge By, Helsinge
Birkely 16	1 gp, Helsinge By, Helsinge
Birkely 20	1 go, Helsinge By, Helsinge
Birkely 22	1 gn, Helsinge By, Helsinge
Birkely 24	1 gm, Helsinge By, Helsinge
Birkely 26	1 gl, Helsinge By, Helsinge
Birkely 28	1 u, Helsinge By, Helsinge

MEDLEM AF ALLIANCE ADVOKATER

Servitutten er ikke tinglyst på følgende ejendom:

Birkely 18 1 kp, Helsinge By, Helsinge

Servitutten er ikke tinglyst på mat.nr. 1kn Helsinge By, Helsinge, som er ejet af Grundejerforeningen Birkely (fællesarealet). Man kan overveje, om den burde være de det, således at det også på fællesarealet fremgår, at der er nogle af foreningens medlemmer som har individuel brugsret til dele af fællesarealet.

Ordlyden af servitutten:
Servitutten har følgende eksakte ordlyd:

"Grundejer foreningen 'birkely' overlader hermed brugsretten på den del af fælles arealet der støder op til Skolegade og Helsingørsvejen. Til de parceller der støder op til dette område. Arealerne ligger i forlængelse af de enkelte parceller, afgrænset på de 2 sider af den vinkelret forlængelse af privatparcellen og fælles arealets skel på den sidste side. Arealerne er vist på kort bilag 1 Brugsretten overdrages til martrikel numrene som vist nedenfor. Areal henviser de på kort bilag 1 angivende

Brugsretten over det nævnte fælles areal gives for en periode på 30 år

Ved overdragelse af brugsretten overtager de nævnte parceller samtidigt vedligholdespligten af de nævnte områder. Det påhviler herefter de nævnte grundejer at fortage nødvendig vedligeholdelse af arealet. Påtale berettiget er grundejer forenings bestyrelse. Nærværende deklaration tinglyses servitut stiftende på ejendommen. Med hensyn til servituter henvises til ejendommens blad i ting bogen."

Ordlydsfortolkning af servitutten:
Hvis man fortolker servitutten efter ordlyden af denne, har den enkelte parcel brugsretten og vedligeholdelsespligten helt ud til skellet.

Der er i den tinglyste servitut alene et kortbilag, og på dette kan man ikke se, hvor skellet går i forhold til skråningen.

Hvis servitutten havde været udarbejdet i dag, ville en landinspektør have udarbejdet en såkaldt GML-fil, som stedfæstede arealet der var brugsret og vedligeholdelsespligt til. Der var imidlertid ikke krav om en GML-fil tilbage i 2008, hvilket er baggrunden for, at der nu er en tvist om, hvad brugsretten og vedligeholdelsespligten vedrører, idet det ikke umiddelbart fra kortbilaget er muligt at identificerer området.

Ud fra en ordlydsfortolkning af servitutten, så vil brugsretten og vedligeholdelsespligten gå helt ud til skellet. Hvor skellet eksakt går i forhold til jordvolden, vil en landinspektør kunne fastsætte.

Hvad vedligeholdelsespligten vedrører, er ikke nærmere defineret i servitutten, men umiddelbart vil den formentlig omfatte beskæring og klipning af planter og græs i området. Muligvis kan der også være vedligeholdelse af selve skråningen - i et eller andet omfang.

I forhold til vedligeholdelsen, er det væsentligt at holde sig for øje, at det er vedligeholdelse. Man kan således efter min opfattelse, ikke med udgangspunkt i servitutten pålægge de enkelte grundejere videre forpligtelse end vedligeholdelse.

Materiale modtaget fra Grundejerforeningen Birkely:
Der er modtaget diverse materiale fra bestyrelsen i grundejerforeningen. Dette er ikke en egentlig del af servitutten, men kan efter min opfattelse principielt indgå som fortolkningsbidrag, hvis en dommer ikke ud fra teksten i servitutten og kortbilaget kan bestemme indholdet af servitutten.

Ligeledes kan forklaringer fra medlemmer i foreningen og bestyrelsen indgå som et fortolkningsbidrag – hvad kan man huske der har været drøftet etc.

Skrivelse af 13.11.2007:
I skrivelse af 13.11.2007 til grundejerne i foreningen kan jeg se, at følgende blandt andet fremgår (citeret som det fremgår af skrivelsen):

"Ved brugsretten, overtager man samtidigt vedligeholdelsespligten på området."

"Selve brugsretten herves via en fælles servitut, hvor alle interesserede grundejere underskriver sammen med bestyrelsen for grundejerforeningen. Til denne servitut, vil der blive udarbejdet et kortbilag der præcist beskriver hvilken jord der hører til hvilken parcel."

Ud fra dette ser det ud til at, at de pågældende grundejere blev gjort opmærksom på, at der ville blive udarbejdet et endeligt kortbilag til brug for servitutten, hvorfor udleveret kortbilag ikke var det endelige kortbilag.

Men det fremgår imidlertid også følgende af samtykkeerklæringen som grundejerne kunne underskrive:

"Undertegnede giver herved samtykke til at Birkely grundejerforening kan overdrage brugsretten på det stykke areal der er vist på kort og tabel og vist på bilag 2."

Ud fra samtykkeerklæringen som de pågældende grundejere har signeret, kunne man omvendt argumentere for, at grundejerne havde en forventning om, at det areal som man fik brugsret og vedligeholdelsespligt til var i overensstemmelse med det vedlagte kortbilag.

Man kan derfor efter min opfattelse ikke sige noget entydigt omkring arealet der blev givet brugsret til ud fra skrivelsen af 13.11.2007 med vedlagt materiale.

Referat fra generalforsamling afholdt den 26.04.2007:
I det materiale som er modtaget fra grundejerforeningens bestyrelse, kan jeg ikke se, at der er truffet en egentlig beslutning på en generalforsamling afholdt i 2007, idet der alene fremgår følgende fra referatet fra generalforsamlingen afholdt den 26.04.2007 i forbindelse med bestyrelsens beretning:

"2.9 Formanden fremlagde sagsforløb vedr. færdiggørelse af vestareal, samt redegjorde for hvad grundejerforeningen har anlagt og hvad HHM har anlagt, se bilag fra referat. Der var en god debat omkring randområdet i vest, langs Skolegade og tilkørselsvejen. Bestyrelsen vil ikke vedligeholde randområdet, da området ikke har nogen almen interesse for foreningen. I stedet tilbydes grundejere langs randområdet, at de kan få brugsret ud for egen grund. En grundejer ønskede kommunen blev taget med i diskussionen omkring randområdet."

Der er således ikke foretaget nogen formel beslutning på generalforsamlingen, og det er ikke i beretningen specificeret præcist, hvilket område brugsretten vedrører. Der er ikke i beretningen nævnt noget om vedligeholdelse af området.

Referat fra generalforsamling afholdt den 10.04.2008
I dette referat omtales vest-arealet og der er også fremsat et forsalg vedrørende dette. Men der fremgår intet i referatet omkring den servitut som tinglyses efterfølgende.

Særligt vedrørende Birkely 18:
Ejendommen Birkely 18, 3200 Helsinge er den eneste som ikke har fået tinglyst brugsret. Bestyrelsen bør være opmærksom på, at der reelt er risiko for, at pågældende grundejer kan vinde hævd på fællesområdet som benyttes, hvis dette bliver benyttet uden samtykke i en periode på over 20 år.

Jeg forstår, at den ene af ejerne af Birkely 18 sidder i bestyrelsen. Umiddelbart er det min opfattelse, at den pågældende grundejer er inhabil i beslutninger som bestyrelsen træffer foretager, idet den pågældende kan have personlige interesse i sagen.

Ansvar for eventuelle fejl begået ved tinglysning af servitutten:
Der er i e-mail af 10.12.2018 fra ejerne af Birkely 14 anført, at man mener grundejerne er blevet ført bag lyset ved tinglysning af servitutten, herunder at er kan være et krav mod bestyrelsen og anmelder af servitutten, fordi den har et andet indhold end grundejerne havde forventet.

Generelt er det således, at der er en absolut forældelsesfrist i Danmark på 10 år, hvilket betyder, at erstatningskrav bortfalder som følge af forældelse 10 år efter en fejl er begået.

Henset til at servitutten er tinglyst den 14.04.2008 er det min opfattelse, at et eventuelt erstatningsansvar for fejl der måtte være begået, vil være forældet i henhold til forældelsesloven § 3, stk. 3, nr. 3, idet de pågældende grundejere kunne have konstateret fejlen fra det tidspunkt servitutten blev tinglyst.

Det er således min opfattelse, at der ikke kan rettes noget erstatningskrav mod den daværende bestyrelse eller anmelderen af servitutten, idet der er gået over 10 år siden servitutten blev tinglyst.

Konklusion:
Efter gennemgang af tinglyste servitut og det materiale som er modtaget, er det min opfattelse, at brugsretten og vedligeholdelsesforpligtelsen ud fra en ordlydsfortolkning af servitutten går ud til skellet. Hvor eksakt skellet er placeret vides ikke, men dette kan fastsættes af en landinspektør.

Vedligeholdelsen er ikke nærmere defineret i servitutten, men må umiddelbart efter min opfattelse omfatte beskæring og klipning af beplantning, idet der står nødvendig vedligeholdelse. Videre kan vedligeholdelsen alene omfatte almindelig beplantning – og ikke forbedringer for eksempel hvis det i foreningen blev besluttet at opføre et

egentligt støjhegn, fordi de pågældende grundejere derved påføres en markant mere bekostelig forpligtelse.

I forhold til Birkely 18, hvor der ikke er tinglyst brugsret, skal bestyrelsen være opmærksom på, at den pågældende ejer ved uberettiget brug af fællesarealet i en periode på over 20 år kan vinde hævd. Bestyrelsen bør således formelt påtale benyttelsen over for ejeren, herunder at ejeren bør ophøre med at bruge arealet, medmindre der tinglyses en servitut, hvor brugsretten formelt fremgår, således at bestyrelsen kan dokumentere, at der er givet tilladelse.

I forhold til erstatningskrav mod daværende bestyrelsen og anmelder af servitutten, da er det min opfattelse, at et eventuelt erstatningskrav vil være forældet.

Afslutningsvis skal jeg bemærke, at ovenstående er min vurdering ud fra det materiale som er tilgængelig, men det i sidste ende vil være et domstolsspørgsmål, hvis der ikke kan opnås enighed.

Såfremt der spørgsmål står jeg naturligvis til disposition.

Med venlig hilsen

Johan Klint Nielsen

