

Orientering til samtlige grundejere i Nørhede Vest

Ved generalforsamlingen i 2007 blev der nedsat et udvalg, som skulle belyse nogle spørgsmål om ejerforhold og rettigheder omkring veje- og fællesarealer.

1. Udvalgets opgaver:

- a) at redegøre om grundlaget for udstykningen af Nørhede Vest
- b) at redegøre om tinglyste servitutter for fællesarealerne
- c) at redegøre for betingelser for at få overdraget ejendomsretten over veje- og fællesarealer

Efter generalforsamlingen i 2008 blev udvalgets opgaver øget med:

- d) at redegøre for tilkørselsmuligheder i områder langs med fjorden
- e) at redegøre for kommunens forpligtelse til vedligeholdelse af Nørhedevejens nordlige del (grusvejen)

Indledningsvis besvares punkterne a og b. Punkt c i pkt. 9, d i pkt. 6 og e i pkt. 7.

Ad pkt. 1 a om grundlaget for udstykningen

I henhold til tinglysninger på de aktuelle matrikelnumre er deklarationen af 15. Februar 1972 det fulde grundlag for udstykningerne.

Ad pkt. 1 b om tinglyste bestemmelser for fællesarealerne

I deklarationens § 3 er der tre forhold, der giver grundejerne ubetingede rettigheder:

§ 3 stk. 3 at kørsel på fællesarealerne er forbudt

§ 3 stk. 6 at almenheden kun må færdes til fods på sommerhusområdets private veje

§ 3 stk. 9 at der ikke må udstykkes fra de udlagte fællesarealer

Det må formodes, at der ved "kørsel" i § 3 stk. 3 menes kørsel med motorkøretøjer.

Tinglyste rettigheder kan ikke ændres eller ophæves af grundejerforeningens bestyrelse, et demokratisk flertal ved generalforsamlinger eller ved politiske/administrative beslutninger.

2. Ulfborg-Vemb Kommunes formelle rolle ved udvidelsen af sommerhusområdet Nørhede

Der var tale om udstykninger fra otte forskellige lodsejere. Ulfborg-Vemb kommune (UVK) udarbejdede som planmyndighed en udstykningsplan, der fastlagde udlægning til veje, stier, byggefeltter og fællesarealer (friarealer).

Rammerne for udstykningsplanen blev fastlagt i en deklaration, som også omfattede bestemmelser om den fremtidige bebyggelse og om den fremtidige organisering med grundejerforening samt om særlige forhold.

UVK anmeldte deklarationen til tinglysning den 15. Februar 1972. Som myndighed omkring deklarationens bestemmelser var UVK ansvarlig for, at de relevante bestemmelser, der var gældende for selve udstykningsprocessen, blev overholdt.

Efter en bestemmelse i deklarationen blev UVK første instans for påtale ved tilsidesættelse/overtrædelse af deklarationens bestemmelser. UVK sikrede sig endvidere i en deklarationsbestemmelse en fast plads i den kommende grundejerforenings bestyrelse.

Det må formodes, at det kommunale bestyrelsesmedlem havde to primære opgaver – henholdsvis at vejlede grundejerforeningens bestyrelse om den rette tolkning af deklarationens bestemmelser. Den anden opgave må have været at rapportere til kommunalbestyrelsen, hvis der alligevel var bestemmelser, som var blevet tilsidesat bevidst eller ubevidst.

3. Forhold der krænker grundejernes tinglyste rettigheder

I de følgende punkter 4-7 beskrives en række forhold, som hver for sig eller i sammenhæng er anledning til krænkelse af grundejernes tinglyste rettigheder.

4. Ejendomsretten over veje- og fællesarealer

Ved den første ordinære generalforsamling i grundejerforeningen (1975) oplyste Ulfborg-Vemb kommunes repræsentant i grundejerforeningens bestyrelse blandt andet:

- a) at grundejerforeningen repræsenterer ejerskabet for området helt ned til vandlinjen
- b) at det var grundejerne, der skulle varetage en udvidelse af havnen

Den eneste information, der er givet grundejerne omkring veje- og fællesarealernes tilhørsforhold er de oplysninger, som fremgår i ovenstående pkt. a).

UVK har ikke anfægtet indholdet i referatet fra generalforsamlingen.

En udtalelse fra en ny ejer af matrikel nr. 20 I viser, at det blandt udstykkerne var opfattelsen, at fællesarealerne var afstået til sommerhusområdets ejendom.

I et referat fra UVK af 3. november 1978 er den nye ejer refereret for følgende udsagn:

- c) at grundejerforeningen gerne måtte få eget matrikel nr. på det areal af matrikel nr. 20 I, der var udlagt som fællesarealer, bare det ikke kostede ham noget.

Det udsagn bevidner, at såvel den oprindelige udstykker og hans efterfølger var klar over, at de ikke havde råderet over det areal af matrikel nr. 20 I, som var udlagt som fællesarealer.

Fællesarealer for matrikel nr. 4 a, 5 a og 64 er blevet matrikuleret til Nørhede Vest. Udstykninger fra disse matrikelnumre blev varetaget af et professionelt firma (Thorkild Kristensen, Aalborg). Fællesarealer fra matrikel nr. 3 n, 18 n, 20 I og 20 m er derimod ikke blevet matrikuleret til Nørhede Vest.

I brev af 19. Februar 2009 til Holstebro kommune anførte Udvalget, at UVK havde udvist forsømmelse i forbindelse med udstykningerne. Udvalget skrev, at kommunen skulle:

- enten forhindre, at ejerne af matrikel nr. 4 a, 5 a og 64 mistede ejendomsretten til de arealer, der var udlagt (reserveret) til sommerhusområdets fællesarealer,
- eller sørge for, at de øvrige udstykkere i forbindelse med matrikulering af byggegrunden fik matrikuleret fællesarealerne fra matrikel nr. 3 n, 18 n 20 l og 20 m til Nørhede Vest.

Ovenstående synspunkter blev afvist af kommunen med påstanden om, at UVK ikke havde noget ansvar i forbindelse med udstykningerne – se pkt. 2 afsnit 3.

I brev af 22. April skrev kommunen: "Det står ikke i deklarationen, at de arealer, som blev udlagt til veje, stier og fællesarealer, skulle ejes af grundejerne. Hvis det var hensigten, havde det stået i deklarationen".

Udvalget imødegik ovenstående synspunkt i brev af 13. Maj med følgende: "Det står heller ikke i deklarationen, at de arealer, som blev udlagt til veje, stier og fællesarealer, fortsat skulle ejes af sælgerne, som afstod arealerne til sommerhusområdet. Hvis det var hensigten, havde det stået i deklarationen, efterfulgt af et afsnit om omfang og bestemmelser omkring grundejernes råderet/brugsret af veje- og fællesarealer".

I brev af 8. Juni meddeler kommunen, at den ikke har yderligere at tilføje til spørgsmålet.

Med henvisning til forvaltningsloven krævede udvalget, at kommunen skulle oplyse præcist, hvor i deklarationen (§ og stk.) det var bestemt, at udstykkerne skulle bevare råderetten/ejendomsretten over sommerhusområdets veje- og fællesarealer.

I brev af 31. August skrev udvalget: "Kommunen har ikke løftet bevisbyrden for sin opfattelse/afgørelse.

I punkt 8 vil udvalget beskrive en sandsynlig forklaring på kommunens mange uvedkommende argumenter. Kommunens forskellige svar har bragt præstens bemærkninger i søndagsprædiken i erindring – præsten havde skrevet: her hæves stemmen, for argumenterne er svage.

5. Havnen på fællesarealerne

Et forlydende om, at bådelauget havde fået tinglyst ejendomsret på en del af fællesarealerne har vist sig at være korrekt.

Der er ved en fiktiv handel blevet "solgt" 12390 kvadratmeter af fællesarealerne uden reel betaling til et erhvervsmæssigt formål – erhvervsudlejning af bådepladser. Endvidere er skødet forsynet med ugyldig underskrift.

Selv om handelen havde været legal, måtte arealet ikke udstykkes (§3 stk. 9), og endvidere må arealet ikke anvendes til erhvervsmæssigt formål.

Udvalget har i februar 2009 udarbejdet en kommenteret redegørelse om hændelser omkring Sandholm havn og Nørhedevejs nordlige del (grusvejen).

I afsnit 8 beskrives Ulfborg-Vemb kommunes utilstedelige rolle omkring Sandholm havn og Nørhedevejs nordlige del.

6. Tilkørselsmuligheder i området langs fjorden

Der er kun et enkelt svar på spørgsmålet. Motorkørsel på fællesarealerne er i strid med deklarationens § 3 stk. 3.

7. Kommunens forpligtelse til at vedligeholde Nørhedevej (grusvejen)

I landinspektørens dokumenter til Matrikelvæsenet i forbindelse med den nødvendige udstykning for den fiktive handel, som er beskrevet i pkt. 5. har landinspektøren oplyst: "der er ikke kundgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser"

Det betyder, at grusvejen er en privatvej. På landinspektørens udstykningsplan for matrikel nr. 20 I er det ligeledes angivet, at der er tale om en privatvej.

På kortbilaget til deklARATIONEN ligger vejen på sommerhusområdets arealer.

Det er entydigt, at vejstrækningen er en privat vej, hvilket betyder, at kommunen ikke skal vedligeholde vejen. Almenheden må ikke befærde vejen med motorkøretøjer.

8. Ulfborg-Vemb kommunes utilstedelige rolle omkring Sandholm havn og Nørhedevejs nordlige del

Ulfborg-Vemb kommune har tilskyndet og medvirket til den fiktive handel, som er beskrevet i punkt 5. I det følgende medtages kun hændelser, som er ganske utilstedelige.

a) På trods af kommunens tilkendegivelse ved den første ordinære generalforsamling om, at grundejerne repræsenterede ejerskabet for området helt ned til vandlinjen, anmeldte kommunen en del af sommerhusområdets fællesarealer til udstykning

b) Udstykning af fællesarealerne var i strid med deklARATIONENS § 3 stk. 9.

Ovenstående forhold er sandsynligvis forklaringen på, at Ulfborg-Vemb kommunen havde interesse i, at dele af fællesarealerne ikke blev tilskødet Nørhede Vest. Kommunen havde tilsyneladende i strid med deklARATIONENS bestemmelser ønske om at åbne fællesarealerne som et ubetinget offentligt område.

For at gennemføre kommunens "projekt" var det nødvendigt at få en underskrift fra ejeren af matrikel nr. 20 I.

For at få afklaret om det var Ulfborg-Vemb kommune, der opførte sig utilstedeligt, eller om det kun var en magtfuld udvalgsformand, som gik enegang, har udvalget rekvireret kopier af væsentlige dokumenter fra Ulfborg-Vemb kommunes arkiver (aktindsigt).

9. Redegørelse om betingelser for at få overdraget ejendomsretten over veje- og fællesarealer

Det er reelt ikke spørgsmålet om at få overdraget ejendomsretten, men derimod at få tinglyst den ejendomsret, som Ulfborg-Vemb kommune ved henholdsvis forsømmelse og overgreb har forkludret.

Der er ikke tale om forhold, der er juridisk komplicerede, men der tale om forhold, som kan gøres særdeles komplicerede, hvis det overlades til svage aktører.

Der er to forhold omkring ejendomsretten, henholdsvis den generelle ejendomsret over fællesarealer og ejendomsretten over arealer omkring havnen.

9.1 Ejendomsretten over fællesarealer

Udvalget har påvist, at udstykkerne/sælgerne ikke bevarede ejendomsretten over vej og fællesarealerne, og Holstebro kommune har ikke kunnet dokumentere et juridisk grundlag for deres opfattelse/afgørelse for det modsatte – se udvalgets brev af 31. August – bilag 1.

En kompetent advokat vil ved en venlig samtale kunne få Holstebro kommune til at ændre mening.

9.2 Ejendomsretten over arealer omkring havnen

De 12390 kvadratmeter af fællesarealet omkring havnen, som er blevet tilskødet til erhvervsmæssigt formål, er "grydeklar" til at blive omstødt.

- a) Udstykningen var ulovlig (§ 3 stk. 9)
- b) Arealet, der er udlagt som sommerhusområdets fællesarealer, må ikke anvendes til erhvervsmæssigt formål (3 stk. 3)
- c) Handlen var fiktiv – reelt ingen betaling
- d) "Sælgers underskrift var ugyldig – se pkt. 8

"Køberne" vil ikke lide tab, og de kan ikke vinde hævd, da de må have været bekendt med, at "sælgeren" ikke ejede arealerne. En begavet jordejer ville ikke sælge jord for under 5 øre pr. kvadratmeter.

Holstebro kommune har meddelt, at aktindsigt, som er nævnt i sidste afsnit i pkt. 8, først må forventes primo september.

Det betyder, at der senere kan komme tilføjelser og ændringer til pkt. 9.2.

10. En overraskende oplysning fra bestyrelsen

Først i august fik udvalget et brev fra bestyrelsen, som blandt andet indeholdt:

Bestyrelsen er af den opfattelse, at både havnen og surfplads naturligvis skal bibeholdes med adgangsveje, der er i dag. Nødvendige tiltag for at lovliggøre disse må iværksættes. Samtidig må vi have en dialog med Holstebro kommune omkring vedligeholdelse af Nørhedevej.

Udvalget besvarede ovenstående i brev af 4. September med følgende:

Bestyrelsens forslag om lovliggørelse af forhold, der er i strid med deklarationens bestemmelser, vil næppe kunne gennemføres i den virkelige verden.

En forudsætning for lovliggørelse er ændringer i deklarationen, og ændringer kræver accept fra samtlige grundejere.

Grundejerne skal acceptere, at deres tinglyste rettigheder bliver reduceret ved nytinglysninger på deres grunde.

11. Afslutning

En langvarig, omfattende og triviell korrespondance med Holstebro kommune om ejendomsretten til fællesarealer har ødelagt udvalgets tidsplan.

Vi mangler fortsat at redegøre detaljeret om Ulfborg-Vemb kommunes medvirken ved "salget" af arealer omkring havnen.

Det foreslås, at udvalget udarbejder en handlingsplan for at få skabt ordnede forhold, der er i overensstemmelse med deklarationen.

Endvidere at udvalget samler og redigerer den dokumentation, der er hensigtsmæssig og nødvendig for at spare på brugen af advokattimer i forbindelse med berigtigelse m.v.

Dato

sign. Benny Hulgaard

sign. Signe Knudsen

sign. Jens Christian Madsen

Bilag: Brev af 31. August 2009 til Holstebro kommune

BILAG

Grundejerforeningen Nørhede Vest – Udvalget for veje og fællesarealer

Jens Christian Madsen – telefon 58528566

Ingemannsvej 9

4200 Slagelse

Den 31. August 2009

Holstebro Kommune

Teknik og Miljø

Rådhuset

7500 Holstebro

Sommerhusområdet Nørhede Vest

I brevet af 23. Juli (sag nr. 012580-2009) har kommunen ikke forholdt sig til det juridiske grundlag for den konkrete sag om udstykning – kommunen har alene henvist til Grundlovens § 73.

Udvalget har i brev af 13. Maj påvist, at det ikke var hensigten, at udstykkerne/sælgerne skulle bevare ejendomsretten af sommerhusområdets veje- og fællesarealer. Hvis det havde været hensigten, ville det have været bestemt i deklarationen.

Der ville i så tilfælde have været tinglyste bestemmelser om de juridiske forhold mellem sælgerne og grundejerforeningen omkring råderet og brugsret af veje- og fællesarealer.

Kommunen har ikke løftet bevisbyrden for sin opfattelse/afgørelse.

Udvalget har bedt om aktindsigt i andre forhold om Ulfborg-Vemb kommunes forvaltning. Spørgsmålet om ejendomsret kan godt stilles i bero, indtil vi har en samlet opgørelse over bemærkelsesværdige procedurer i Ulfborg-Vemb kommunes forvaltning.

Venlig hilsen