

Grundejerforeningen FARUMSØDAL

Referat af ekstraordinær generalforsamling
i grundejerforeningen Farumsødal den 29. oktober 2007 kl. 19.00 – 20.30.

Fremmødte: 28 beboere – heraf 22 stemmeberettigede. Desuden 3 fuldmagter.

Næstformanden, Rikke Hartmann Pedersen, bød forsamlingen velkommen og glædede sig over det store fremmøde. Da det har været usikkert om foreningens formand kunne deltage, vil bestyrelsens orientering blive fremlagt af næstformanden.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lene Raahauge, som herefter blev valgt af forsamlingen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og desuden beslutningsdygtig i forhold til bestyrelsens forslag, idet mere end 2/3 af medlemmerne var repræsenteret, nemlig 25 ud af 27. Dirigenten gav herefter ordet til først næstformanden og derefter Hanne Metzsch.

2. Bestyrelsens orientering om sagen mellem Metzsch og grundejerforeningen

Næstformanden opridsede kort, hvad sagen drejer sig om. Hanne og Tage Metzsch (HTM) har valgt at anlægge sag mod både Sonja Søe-Jensen (SSJ) og grundejerforeningen. 1) Sagen mod SSJ handler om højden på den del af hendes hæk, der står på hendes brugsretsareal. Den sag har bestyrelsen arbejdet meget hårdt for at finde en mindelig løsning på. Sidst har bestyrelsen af flere omgange opfordret HTM til at bringe sagen op på generalforsamlingen, for her at få sagen afgjort i tråd med foreningens love. Det valgte HTM alligevel ikke at gøre. I stedet for anlagde de sag mod SSJ. 2) Samtidig vælger HTM også at sagsøge grundejerforeningen, idet de kræver foreningens brugsretsordning for ugyldig. Det er DEN SAG aftenens møde handler om.

HTM har altså valgt at sagsøge den grundejerforening, de selv er medlem af. Dermed har de reelt sagsøgt os alle sammen. Vi står altså i den meget kedelige og alvorlige situation, at grundejerforeningen er blevet stævnet af HTM med krav om at få foreningens brugsretsordning erklæret ugyldig - en ordning, som foreningen ellers af flere omgange har fået accepteret af kommunen, senest i april 2007.

Næstformanden mindede om, at foreningens advokat dr.jur. Eigil Lego Andersen har vurderet, at HTM ikke har nogen sag. Hvis foreningen mod al forventning alligevel taber sagen, vil alle medlemmer lide økonomisk tab, da vi i givet fald kan forvente at skulle betale store dele af sagsomkostningerne. Da beslutningen om at anlægge sag eller ej alene er truffet af HTM, har bestyrelsens eneste mulighed været at forsøge at afværge den økonomiske byrde, som en sådan retssag kan påføre foreningen. Bestyrelsen har derfor været nødt til at tage kontakt til en advokat for at få juridisk bistand og for at forsvare grundejerforeningen og dens love.

HTM har i deres seneste brev opfordret til en mindelig løsning af sagen og der er ikke noget bestyrelsen hellere vil. HTM er således meget velkomne til at trække sagen tilbage og derefter rejse den på en generalforsamling. Bestyrelsen vil dog gerne gøre helt klart, at vi ikke bryder os om trusler og at vi ikke har i sinde at lade os diktere af disse. Hvis vi bare bøjer os for trusler, kan vi bøje os gang på gang, hver gang der kommer et medlem med en klage - det kunne f.eks. være HTM igen. Bestyrelsen mener derfor det er nødvendigt, at grundejerforeningen forsvare sig selv, nu da HTM har valgt at sagsøge os alle.

Bestyrelsen har derfor fremsat forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at afholde de nødvendige sagsomkostninger i forbindelse med den sag, der er anlagt imod grundejerforeningen. DERFOR: Hvis man stemmer IMOD bestyrelsens forslag, er det ikke en stemme for en mindelig løsning. Den opnås alene ved at sagen på diplomatisk vis bliver behandlet af generalforsamlingen. Hvis man stemmer FOR bestyrelsens forslag, bakker man op om bestyrelsens arbejde med at forsvare grundejerforeningen og vores love.

Bestyrelsen anbefaler, at man stemmer for forslaget, da vi uden denne bemyndigelse ikke har nogen reel mulighed for at forsvare foreningen under retssagen.

Hanne Metzsch fik ordet og nævnte at sagen skyldes, at fru Søe ikke ville tale med dem. Hækken er blevet højere end tidligere, hvor den flere gange har været klippet ned til en højde på 1 meter. Man bad om bestyrelsens bistand til at få overholdt brugsretserklæringen, der angiver at ordningen stedse skal være neutral og ikke må forringe herlighedsværdien for nogen. Hanne Metzsch mener, at de er de eneste der kan blive generet af SSJ's brugsret og at de derfor også er de eneste, der kan afgøre om herlighedsværdien er forringet. HTM mener at bestyrelsens håndtering af sagen har været ubehagelig og at advokatbistand var nødvendig. Sagen mod grundejerforeningen er nødvendig for evt. at få ophævet SSJ's brugsret. Det var ikke hensigten, at det skulle ramme alle andre.

Tage Metzsch supplerede, at det er latterligt når bestyrelsen påstår at den har arbejdet for en forligsmæssig løsning. De (HTM) har kun haft et møde med bestyrelsen, som de endda selv måtte fremtvinge.

Annette Struve spurgte gentagne gange HTM, hvorfor de ikke har fulgt de demokratiske spilleregler? Hvorfor har de ikke valgt, at få prøvet bestyrelsens beslutning via en klage til generalforsamlingen?

Hanne Metzsch mener ikke der er tale om en tvist, som skal prøves ved generalforsamlingen. Bestyrelsen skal bare håndhæve brugsretserklæringen, som hun mener SSJ har misligholdt.

Solveig Ryel synes det er en uheldig og meget følsom sag. Henstiller til at forsamlingen er opmærksom på konsekvenserne af, at én enkelt nabo kan bestemme hvad en anden nabo skal. Har i øvrigt valgt at læse HTM's brev sådan, at de vil trække sagen tilbage og frafalde anklagerne.

Karsten Wedel synes bestyrelsen har bureaukratiseret sit arbejde og at det er synd, at man ikke har grebet sagen an på den afslappede måde ved at holde et forligsmøde. Ordlyden fra bestyrelsen har nok provokeret HTM. Ønsker desuden en opmåling.

George Nielsen synes tonen er skarp og ødelæggende. Anfører i øvrigt at grundene er målt op og at der allerede eksisterer udmærkede matrikelkort, som må kunne bruges. Det må være muligt, at afpasse hækkens højde så alle er tilfredse. Bestyrelsen skal selvfølgelig have bemyndigelse til at føre en retssag, hvis der bliver en sådan. Bestyrelsen har gjort et stort arbejde, men man er gået fejl af hinanden. Det er en fodfejl fra foreningens side, at bestyrelsen ikke af egen drift har bragt sagen op på generalforsamlingen, som det tidligere er sket ved uenighed om brugsretsaftalen.

Næstformanden anfører, at bestyrelsen har behandlet sagen efter bedste evne. Har forsøgt at vurdere, hvad der var rimeligt, uden at tage parti for nogen af parterne. Bestyrelsen mener ikke, at SSJ har misligholdt brugsretsaftalen. Konfrontationen og tonen har fra begyndelsen været af en sådan karakter, at bestyrelsen ikke mente et

forligsmøde var en farbar vej. Har til gengæld givet HTM udvidede muligheder for at klage til generalforsamlingen.

Ask Hvas mener det må være klart, at man skal forvalte brugsretsaftalen uden at forringe andres herlighedsværdi. Er ikke i tvivl om, at bestyrelsen har gjort et stort arbejde, men at sagen er kørt af sporet og kunne have været håndteret anderledes.

Per Schultz-Jørgensen mener, at der altid kan opstå uenighed om fortolkning af herlighedsværdien. Bestyrelsen har efter bedste evne forsøgt at vurdere spørgsmålet. Næste skridt må være at følge de demokratiske spilleregler og få behandlet sagen på en generalforsamling. Det er en fejl, at der ikke kom en klage fra HTM. Det er i øvrigt ikke SSJ's hæk det drejer sig om nu. Det er vores retslige grundlag der står på spil. Opfordrer HTM til at trække sagen tilbage og derefter kræve spørgsmålet behandlet på en ordinær generalforsamling.

Hanne Metzsch mener ikke bestyrelsen har forsøgt at ordne sagen i mindelighed og spørger, hvorfor bestyrelsen ikke har foranstaltet et møde mellem parterne. Mener fortsat ikke at der skal klages til generalforsamlingen, men foreslår at hækken skal kræves nedklippet så den overholder brugsretserklæringen. I så fald vil de trække sagen tilbage.

Sonja Søe-Jensen anfører, at hækken stod der da hun flyttede ind og at den fortsat står, hvor den altid har stået. Hendes ønske om en højde på 2 meter skyldes den store niveauforskel og megen trafik på området.

George Nielsen foreslår, at man tager bestyrelsens orientering til efterretning og holder et møde mellem parterne (bestyrelsen, HTM og SSJ) med henblik på et forlig. En retssag er spild af både foreningens og HTM's penge.

Flere udtrykte sympati for George Niensens forslag, men mente at bestyrelsen under alle omstændigheder skal have sin bemyndigelse til at føre sagen. **Solveig Ryel** ønsker at HTM trækker sagen tilbage med det samme og afleverer en skriftlig erklæring om dette på forhånd.

Palle Knudsen anfører, at en mindelig løsning selvfølgelig vil være det bedste, men at der er meget forskellige holdninger. HTM har nævnt en hækhøjde på 2,4 meter. Bestyrelsen mener en højde på 2 meter er rimelig og dette er accepteret af SSJ. HTM ønsker derimod en højde på 1 meter. Der er også forskellig fortolkning af "nogen" i brugsretserklæringen. Bestyrelsen mener, at det i lighed med tidligere sager skal afgøres ved flertalsbeslutning på generalforsamlingen om herlighedsværdien er forringet for "nogen". HTM mener derimod, at de alene kan afgøre dette, idet "nogen" bare er ét medlem.

Hanne Metzsch anfører, at højden på 2,4 meter var efter fældning af det store træ, hvor hækken fik lov at vokse op. En højde på 2 meter er ingen forbedring. Ønsker et forligsmøde, men føler ikke at bestyrelsen vil arbejde for dette. Måske er der mulighed for at opnå forlig om en højde på 1,5 meter. Vil fortsat ikke trække sagen tilbage før der er opnået et forlig.

Hans Lund Madsen spørger, hvad der sker hvis bestyrelsens forslag bliver nedstemt?

Dirigenten svarer, at foreningen i så fald ikke kan benytte mere en 14.999 kr., jf foreningens love §22, til advokatbistand, hvorefter sagen må køre videre uden en

advokat. Bestyrelsen har ikke mulighed for at undgå retssagen. Det er alene HTM, som kan trække sagen tilbage.

Næstformanden supplerer, at foreningen uden advokatbistand ikke kan forsvare sig mod den sag, som er anlagt imod os. Det vil stille os dårligere i en retssag.

Solveig Ryel spørger, hvad der sker hvis vi vinder hhv. taber retssagen?

Palle Knudsen svarer, at når vi vinder, risikerer vi fortsat at skulle betale en del af omkostningerne. Hvis vi taber, risikerer vi at skulle betale både vores egne og modpartens sagsomkostninger og derudover vil der komme udgifter til opmåling mm. i forbindelse med inddragelse af brugsretsarealerne.

Ask Hvas spørger om hække og bygninger skal flyttes, hvis vi taber sagen og brugsretsordningen bliver erklæret ugyldig. Hertil svarede **dirigenten**, at en del hække, men ingen bygninger skal flyttes. **Tage Metzsh** supplerede, at det ikke er tilladt med faste installationer på brugsretsarealerne, så hvis bestyrelsen har tilladt dette, så har man et alvorligt problem.

Dirigenten kunne herefter konkludere, at der i forsamlingen er et udbredt ønske om et forligsmøde mellem de 3 parter. Flere har opfordret HTM til at trække sagen tilbage. Dirigenten spurgte HTM, om de var villige til at trække sagen tilbage allerede nu? Hertil var svaret: Nej. Derefter blev alle 3 parter, dvs. bestyrelsen, HTM og SSJ, spurgte om de ønskede at deltage i et forligsmøde? Hertil var svaret: Ja. En afstemning om bestyrelsens forslag er dog fortsat nødvendig i tilfælde af at et forlig ikke opnås. Man fortsatte derfor direkte til næste punkt.

3. **Forslag: Grundejerforeningens bestyrelse bemyndiges til at afholde de nødvendige sagsomkostninger i forbindelse med denne sag af foreningens formue evt. suppleret med optagelse af et banklån.**

Afstemningen foregik skriftligt, idet dirigenten fandt at det var mest hensigtsmæssigt.

| | |
|--------------------------|------------------|
| For bestyrelsens forslag | stemte 21 |
| imod forslaget | stemte 2 |
| desuden | stemte 2 blankt. |

4. **Eventuelt**

Per Schultz-Jørgensen anførte, at der er mange gode kræfter for en forligsmæssig løsning og han er sikker på at bestyrelsen vil forsøge at leve op til dette.

Forsamlingen takkede herefter dirigenten for en god ledelse af mødet.

Farum den 4. november 2007

Dirigent
Lene Raahauge

Referent
Lene Udby

Næstformand
Rikke Hartmann Pedersen