

**Lørdag den 26. februar 2022 kl. 10.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Jagtborgs Grundejerforening på Rørvig Centret, med følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Bestyrelsens forslag om at give dispensation til lovliggørelse af byggeri på Tranebærvej 34.
4. Eventuelt.

---

**Ad 1. Valg af dirigent**

Søren Kragelund, Enebærvej 7, valgtes til dirigent med akklamation.

**Ad 2. Valg af stemmetællere**

Bente ??? og Jan Howardy, Rønnebærvej 4A valgtes som stemmetællere.

Der var 68 stemmeberettigede medlemmer repræsenteret.

**Ad 3. Bestyrelsens forslag om at give dispensation til lovliggørelse af byggeri på Tranebærvej 34**  
Forud for mødestart blev der omdelt et uanmeldt skriftligt indlæg, "Fakta-ark Tranebærvej 32". Der var ikke angivet afsender på papiret, men det viste sig at være blevet omdelt af Henrik Reiche, Tranebærvej 32.

Denne fremgangsmåde finder bestyrelsen uacceptabel. Omdeling af uanmeldte skriftlige indlæg bør kun finde sted efter godkendelse af dirigenten og med utvetydig identifikation.

Formanden redegjorde for sagens indhold fra den blev forelagt bestyrelsen i juli 2021 samt forløbet fra den 12. juli og frem til nu. Se vedlagte talepapir.

Henrik Reiche, Tranebærvej 32, gjorde indledningsvis indsigelse mod proceduren. Efter hans mening havde bestyrelsen ikke varetaget foreningens interesser. Den foreslåede legalisering af byggeriet på Tranebærvej 34 skulle ifølge Henrik Reiche vedtages med enstemmighed

Dirigenten påpegede, at det udtrykkeligt fremgår af servitutten, at grundejerforeningen kan give dispensation, og at det efter bestyrelsens opfattelse var i foreningens bedste interesse at gøre brug af denne adgang. Afstemning ville derfor foregå efter vedtægternes §11, hvorefter forslag vedtages med simpelt flertal.

Lis Sejr, Enebærvej 27, oplyste med baggrund i sin erfaring som landsdommer, at der skal være en særlig retlig interesse for at nægte dispensation. Det var i sig selv irrelevant, om dispensationen gav en grundejer en økonomisk fordel.

Flere medlemmer rejste spørgsmål om byggetilladelsen og om evt. beskadigelse af drænrør i forbindelse med byggeriet (John Stern, Tranebærvej 38, Ingelise Rasmussen, Brombærvej 53).

Følgende grunde blev fremført til at nægte dispensation:

1. At der ved opførelsen af huset var fjernet eller beskadiget drænrør.
2. At herlighedsværdien for de bagvedliggende grunde blev forringet.
3. At nr. 34 fik en urimelig værdistigning.
4. At en tidligere ejer af nr. 34 i 1979 var blevet nægtet dispensation af den daværende bestyrelse.

Ad 1. Der blev fremvist tegning over drænrørens placering, og der var almindelig enighed om, at de ikke ville være blevet forstyrret af byggeriet. Bygherren har på forespørgsel svaret, at man ikke er stødt på drænrør under byggeriet.

Ad 2. Christian Hansen, Rønnebærvej 16 (tidligere formand for foreningen), påpegede, at området har ændret sig meget siden servitutten blev tinglyst. Dengang var området åbent og med udsigt over Hov Vig. Sådan er det ikke i dag. Diget til landkanalen og bevoksning, både på diget og de bagvedliggende grunde, har fjernet udsynet.

Ad 3. Henrik Reiche polemiserede over, at bestyrelsen ved at give dispensation "belønnede" ulovligt byggeri. Hertil gentog Lis Sejr, at en værdistigning for nr. 34 ikke kunne begrunde et afslag på dispensation, så længe de øvrige grundejere ikke har lidt et tab.

Ad 4. Henrik Reiche, Tranebærvej 32, mente, at den tidligere afgørelse fra 1979 måtte danne præcedens. Lis Sejr bemærkede, at en sag afgjort for over 40 år siden ikke kunne danne præcedens for Jagtborgs beslutning i dag.

Christian Hansen, Rønnebærvej 16, havde fået oplyst af Odsherred kommune, at kommunen regelmæssigt giver dispensation i tilsvarende sager omhandlende grunde langs Rørvigvej med en lignende begrænsning af byggelinjen.

Henrik Ørum, advokat og repræsentant for ejerne af Tranebærvej 34, oplyste, at ejerne havde handlet i god tro og ikke på nogen måde havde haft til hensigt at overtræde bestemmelserne eller opnå berigelse på uredelig vis.

Eva Dudzinska, Enebærvej 7, påpegede, at der uanset hvilken afgørelse grundejerforeningen kom frem til, var en risiko for, at en part, der følte sig forurettet af afgørelsen, ville anlægge sag mod foreningen. Nægtede man dispensation, ville ejeren af nr. 34 være utilfreds, og gav man den, ville andre parcellere formentlig være utilfredse. På baggrund af Lis Sejrs fremstilling af gældende retspraksis måtte det anses for mere sandsynligt, at foreningen kunne pådrage sig et erstatningsansvar, hvis man nægtede dispensation, og det kunne blive dyrt. Desuden spurgte Eva Dudzinska, hvilken retlig interesse ejeren af nr. 32 havde i, at der ikke skulle gives dispensation. Hun havde ikke hørt ham nævne en sådan.

Dirigenten opsummerede, at begge løsninger kunne efterlade utilfredse medlemmer, men at der ikke var oplyst nogen retlig grund til at nægte dispensation.

På dette grundlag blev der holdt afstemning, og bestyrelsens forslag blev vedtaget med:  
58 stemmer for  
5 stemmer imod  
5 som ikke stemte

#### Ad 4. Eventuelt

Svend Christensen, Enebærvej 5, henstillede til bestyrelsen, at man tager skridt til, at servituten aflyses.

Henrik Reiche, Tranebærvej 32, meddelte, at han vil gå videre med sagen.

Erik Kettel, Blåbærvej 27, oplyste om indbrud og opfordrede til påpasselighed ved mistænkelige observationer.

Niels Holte, Blåbærvej 25 takkede bestyrelsen for det store arbejde. Han anbefalede også, at man mødte op på Rørvig Vandværks generalforsamling.

Formanden takkede herefter dirigenten for god og myndig mødeledelse.

Søren Kragelund  
Dirigent

Hans Thaysen

Søren Heegaard  
Kasserer

Henrik Brade Johansen  
Sekretær

Kirsten Parbo  
Næstformand

Aksel Hansen  
Formand

## Talepapir til ekstraordinær generalforsamling 26. februar 2022.

Foreningen fik 12. juli 2021 en henvendelse fra Henrik Reiche, Tranebærvej 32. Henvendelsen drejede sig om et sommerhus under opførelse i strid mod en tinglyst servitut fra 16. marts 1965.

I den pågældende servitut (er lagt på Jagtborgs hjemmeside i forbindelse med indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling) § VI står der: ***På parcellerne 38-43 må der ikke bygges eller foretages beplantning af nogen art i en afstand af 35 meter fra skellet mod Hov Vig.***

I § VII står der:

***.... med grundsælgeren som påtaleberettiget og som berettiget til at meddele dispensationer i det omfang, hvori grundsælgeren ..... måtte anse sådanne for ønskelige og rimelige***

Senere er grundsælgerens påtaleret overdraget til Enebærdalens Grundejerforening. Ved sammenlægningen med Jagtborgs Grundejerforening blev påtaleretten nu vores.

Vi misforstod i første omgang, at parcelnumrene 38-43 ikke svarede til husnumre. Derfor gik vi ud fra, at Tranebærvej 34 ikke var omfattet af servituten. Det samme er sandsynligvis også sket for ejeren af Tranebærvej 34. I øvrigt havde Odsherred kommune givet byggetilladelse, hvorfor vi gik ud fra, at sagen var i orden

Vi har ikke oplysninger om baggrunden for den tinglyste byggelinie. Der kan være tale om:

Fredet areal  
Naturområde, der skal beskyttes  
Afstand til fredskov  
Afstand til kystlinje  
Afvandingsforhold

Vi vurderer, at der er tale om afvandingsforhold, nemlig ikke at ødelægge nedlagte drænledninger.

Da der er tale om et område på 8.000 til 10.000 m<sup>2</sup>, virker det usandsynligt, at et byggeri inden for byggelinjen på ca. 100 m<sup>2</sup> skulle være et problem. Derfor finder bestyrelsen det for rimeligt at meddele dispensation.

Vi har fra bygherren fået oplyst, at man ikke er stødt på drænledninger under byggeriet.

I henhold til servitutret gælder:

For den private påtaleberettigede (her Jagtborgs Grundejerforening) gælder, at denne skal have en retlig interesse i at nægte dispensation. Har den påtaleberettigede ikke det, kan dispensation ikke nægtes, jfr. U 1983.667 ØLK, U 1970.556 ØLD og U 1969.481 ØLK.

Vi indstiller derfor til den ekstraordinære generalforsamling at give dispensation med følgende ordlyd:

- Ansøgning om dispensation fra byggelinien imødekommes.
- Det indskræpes, at øvrige punkter i servituten stadig er gældende. Dispensationen gives således under den forudsætning, at drænledninger ikke er fjernet eller beskadiget, og at der ikke beplantes i en afstand af 35m fra skellet mod Hov Vig.
- Området er meget lavtliggende, og enhver senere oversvømmelse af matriklen er grundejerens eget anliggende.