

Grundejerforeningen Fuglebæk Å - ekstraordinær generalforsamling

Afholdt på Pilegården, 15. august 2021

Formand Martin Damm byder velkommen og oplyser at forsamlingen repræsenterer 31 parceller med 47 personer. Bestyrelsen præsenterer sig: Claus Pilegaard, Uglevangen 20, sekretær. Jens Johansen, Fuglebæksvej 4, næstformand. Jørgen Madsen, Uglevangen 14, bestyrelsesmedlem og referent.

Formand Martin Damm motiverer den ekstraordinære generalforsamling:

Forrige generalforsamling, før Corona, diskuterede udlejning af vores sommerhuse, fordi der er ønsket om, at vi ikke vil have erhvervsmæssig udlejning, og hvad det betyder, at der kan komme købere, som vil bygge huse kun til udlejning.

Foreningens medlemmer må fremleje deres huse, som man altid har måttet jævnfør loven, men bestyrelsen ønsker ikke at have erhvervsmæssig udlejning i Fuglebæk Å Grundejerforening. Formand Martin Damm har været i Marienlyst på Falster for at få et indtryk af supersommerhusene, som er over 300 m². Den størrelse sommerhuse må bygges alle steder i vores forening, fordi vores grunde er så store. Det er på den baggrund, at vi vil sikre os mod, at der kommer købere som kan tilbyde flere penge med henblik på at bygge supersommerhuse kun til udlejning. Det er det vi stemmer om i dag – og ikke andet.

Formand Martin Damm sender en tak til tidligere, nu afdøde formand Christian Groth.

Punkt 1. Valg af ordstyrer

Formand Martin Damm foreslår Søren Frederiksen, Kragevej 3, som ordstyrer på den ekstraordinære generalforsamling, Søren accepterer.

Punkt 2. Anden afstemning om vedtægtsændring af ny §14 som vedtaget på ordinær generalforsamling i 2019

Ordstyreren henviser til den allerede afholdte præsentation af bestyrelsens medlemmer og motiverer formålet med den ekstraordinære generalforsamling, som afholdes i fortsættelse af et forslag til en vedtægtsændring, og som der derfor skal stemmes om to gange.

Ny vedtægt §.14.

Parcellerne må kun benyttes til beboelse af ejeren, dennes familie, venner og bekendte og kun af en familie pr. parcel. Det vil sige, at erhvervsmæssig udlejning, således som defineret i lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven), ikke er tilladt.

Bestyrelsesmedlem Claus Pilegaard, Uglevangen 20, har uddybende kommentarer før afstemning:

- Forslaget til vedtægtsændringen som er årsag til denne ekstraordinære generalforsamling blev fremlagt i maj 2019. Teksten i den blev diskuteret meget. Nogle stillede spørgsmål ved, om man kan skrive sådan ifølge loven, og skal der ikke jurister til? Spørgsmålene er specielt rettet til om parcellerne må kun benyttes til beboelse af ejeren og dennes familie, venner og bekendte og kun af en familie pr. parcel. Det vil sige, at erhvervsmæssig udlejning, som defineret i lov om sommerhuse og camping med videre, altså ikke er tilladt.

Alle vores grunde har nogle servitutter. Og de er lavet helt tilbage fra starten af i vores udstykning i begyndelsen af fyrrerne. Claus Pilegaard har fundet frem til, at 80 er vores grunde har en vedtægt, hvor der står noget lignende. Claus læser den tekst, som står i servitutterne for de 80 grunde op:

'På hver parcel må der kun opføres et beboelseshus med tilhørende udhuse og kun til beboelse for én familie, og i overensstemmelse med vedkommende Kommunes gældende vedtægter'.

Den sætning er nævnt i samtlige af disse servitutter. Det er ikke noget bestyrelsen har fundet på, men hensyn til, at det skal gælde én familie. Det har været sådan fra starten. De der købte området, har lavet disse servitutter for, at grundene skal være for én familie.

Der er blevet spurgt til, om vi så ikke kan udleje? Jo alle kan udleje. Man kan udleje de perioder, hvor man må bruge huset, som er fra 1. marts. Der er mange pensionister, som må bruge det hele året, men de der ikke er pensionister må bruge huset fra 1. marts til 31. oktober. Det er sommerperioden. Hvis man selv bruger sit hus i den periode, må man også leje det ud. Vinterperioden er fra 1. november til og med februar ud, hvor man sammenlagt må bruge eller udleje i ni uger. Bestyrelsen kontrollerer ikke hvor ofte sommerhusene benyttes.

Grundenes størrelse er i gennemsnit ca. 2.600 m², den største er 6.000 m², og med regler om 15% bebyggelse vil man kunne bebygge op til 400-450 m² med 20-25 personer i husene og 5-6 biler pr. grund, der kører på vejene. Soundboxe midt på grundene, som vi har erfaret her i Corona tiden – det er lovligt, men det kan høres.

Hvis ikke vedtægtsforslaget besluttet, er der ikke meget som kan forhindre opkøb af grunde til de nævnte formål. Vi har ét hus til udlejning, Uglevangen 8. Ølstykke Kommune købte huset i 1997, og ifølge skøde og tinglysning er der her givet tilladelse til erhvervsmæssig udlejning.

Bestyrelsen henviser i øvrigt til foreningens hjemmeside <http://fuglebæk.dk/> om sommerhusloven.

Ordstyreren Søren Frederiksen spørger efter yderligere kommentarer

Frederik Stege, Uglevangen 16, mener at formuleringen i vedtægtsforslaget er uklar, og at teksten sammenstiller beboelse af huse for én familie med udlejning, som han ser som to forskellige ting. Frederik angiver, at der gerne må udlejes til andre end hvad forslagsteksten udtrykker. Fx at man gerne må udleje gennem et udlejningsbureau. Frederik giver udtryk for, at begrebet 'erhvervsmæssig udlejning' vil være tilstrækkeligt, men også at 'erhvervsmæssig udlejning' ifølge retspraksis kan diskuteres. Videre mener Frederik, at foreningen er bundet af de gældende servitutter uanset, hvad vedtægtsændringen eller hjemmesiden udtrykker.

Frederik peger på, at servitutterne har til formål at forhindre udstykning. Man må altså ikke udstykke sin grund og så lade sin familie bo på den nye udstykning – forslagsteksten øger den misforståelse, han mener der i forvejen er i tilføjelsen. Yderligere angiver Frederik, at han er enig i formålet, men vil henlede opmærksomheden på de misforståelser som teksten indeholder. Videre er der begrænsninger for, hvad man kan vedtage med almindeligt flertal. Der er retspraksis på ejendomme og ejerforeninger som har ønsket at begrænse udlejning til RB&B. Han spørger til om bestyrelsen har haft advokatbistand i forbindelse med den begrænsning som vedtægtsændringen indeholder, og om den er lovlig.

Formand Martin Damm refererer til nabogrundejerforeningen, som har fuldstændigt forbud mod udlejning.

Frederik henviser til retspraksis for fast ejendomsret om, at det fx kræver 100 % enighed fra alle medlemmer, hvis man ønsker at forbyde udlejning til RB&B.

Martin Damm forklarer, at vedtagelseskravet er det generalforsamlingen gør nu med to på hinanden lovligt indkaldte generalforsamlinger. Hvis der ikke er stemmeberettigede nok i den ordinære, har man mulighed for en ekstraordinær. Med flertal af fremmødte bliver det stemt igennem.

Frederiks spørger til om den rådighedsbegrænsning der skal vedtages med almindeligt flertal, er blevet verificeret af en advokat?

Næstformand Jens Johansen: Det aktuelle forslag er ikke blevet verificeret af en advokat.

Robert, Gl. Kongevej 3, giver udtryk for, at vedtægtsforslaget ikke tydeliggør hensigten, og anbefaler at referatet meget tydeligt redegør for, hvad der er hensigten.

Sekretær Claus Pilegaard: Det vedtægtsforslag der skal stemmes om i dag, kan der ikke ændres i. Der kan stemmes ja eller nej, men der er mulighed for at lave ændringer i den på næste generalforsamling.

Frederik, Uglevangen 16, anbefaler at der bliver udarbejdet tilføjelser, som beskriver at forslaget ikke medfører nogen begrænsning i privat udlejning og formuleringer om, hvad dette forslag ikke omfatter.

Ib Kristensen Fuglebæksvej nr. 1: Foreslår, at den tekst Frederik, Uglevangen 16, allerede har formuleret bringes op igen.

Sekretær Claus Pilegaard læser et andet tidligere formuleret tekstforslag op, som indeholder en ændring i forhold til den nuværende:

Parcellerne må kun benyttes til beboelse af ejeren, dennes familie, venner og bekendte og kun af en familie pr. parcel.

Privat udlejning er tilladt i perioden 1. marts til 31. oktober (sommerperioden) og fra 1. november til udgangen af februar, (vinterperioden) i korte perioder, i alt 43 uger. Det kræves at man også selv benytter huset i disse perioder.

Erhvervsmæssig udlejning, således som defineret i lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven), er ikke tilladt.

Der stilles forslag om, at den oplæste formulering sættes på dagsordenen på næste ordinære generalforsamling efter samme princip.

Frederik, Uglevangen 16, ønsker at det fremgår af referatet, at ændringen, såfremt den vedtages, ikke forhindrer privat udlejning i perioden frem til næste generalforsamling.

Ordstyrer Søren Frederiksen, pointerer at i den mellemliggende periode, må foreningen støtte sig til referatet her, hvis der opstår et fortolkningsproblem.

Inge Jacobsen, Willumsensvej nr. 9. fremsætter ønske om, at forslaget udsættes til næste generalforsamling.

Formand Martin Damm oplyser, at det ikke er muligt, men at forslaget kan stemmes ned.

Susanne Fabritius de Tengnagel Åbæksvej 16. oplyser, at grundene fra Åbæksvej til Lyngvejen ikke alle har fået indskrevet servitutterne. Gl. Kongevej 5 har servitutterne indskrevet, fordi ejeren selv var formand på et tidspunkt, men de øvrige ikke, selvom der står, at den første ejer, Willumsen, har bestemt at disse grunde skal rette sig efter, hvad grundejerforeningen beslutter.

Ordstyrer Søren Frederiksen konkluderer

- at den tekstversion som Claus Pilegaard oplæste, kan komme til afstemning, ikke på den generalforsamling der afholdes efterfølgende, men hvis emnet skulle behandles, skulle det være fremsat som forslag inden mødet. Det der skal stemmes om, er den tekst som står i indkaldelsen til denne generalforsamling, og der skal stemmes ja eller nej.

Forsamlingen stemmer: 27 (inkl. 1 fuldmagt) stemmer for – 4 imod. Tekstforslaget er vedtaget.

På forsamlingens vegne opfordrer ordstyreren til, at de begrænsninger formand Martin Damm nævnte om erhvervsmæssig udlejning - og at man gerne må udleje privat, skal fremgå af referatet. Endvidere opfordres bestyrelsen til at fremsætte en klarere tekst i henhold til den af sekretær Claus Pilegaard oplæste tekst på generalforsamlingen 2022 og formand Martin Damm's indlæg om erhvervslejemål.

Fuglebæk Å Grundejerforenings ekstraordinære generalforsamling 2021 er afsluttet.

Referent: Jørgen Madsen