

Bestyrelsen for Dyssegårdens Grundejerforening

Agersø, den 4. juli 2020.

Deklaration for Dyssegårdens Grundejerforening – forståelse af §4 Bebyggelsens omfang og placering.

Vores sommerhusområde blev udstykket helt tilbage i midten af 1960'erne. For de personer, som stod bag udstykningen var det meget vigtigt at sikre, at der blev gjort, hvad der skulle til for at kunne opretholde områdets særlige karakter af sommerhusområde (bl.a. krav om grundenes størrelse, bebyggelsens udformning, farve på bygninger, beplantning etc.). Det er baggrunden for den deklARATION, som er tinglyst på udstykningens ejendomme, og som pålægger sommerhusejerne en række krav bl.a. vedrørende bebyggelsen af sommerhusgrundene. Gennem årene er det heldigvis i det store og hele lykkedes at opretholde sommerhusområdet med respekt af de hensigter, som lå bag udstykningen.

Som årene er gået, har der i en række tilfælde været ønsker om at bygge til, at bygge om og i nogle tilfælde bygge helt nyt, f.eks. udhuse, carporte etc. Ikke altid har det været helt klart, hvilke muligheder og begrænsninger, der er for at gøre det. Kan man bare klø på, skal man have tilladelse fra kommunen, skal naboen være indforstået, eller hvad gælder egentlig??

Meget af diskussionen i vores grundejerforening har handlet om, hvilke muligheder/begrænsninger deklARATIONEN rummer i den henseende. Men ofte er det overset, at det først og fremmest er reglerne i Bygningsreglementet 2018, der er bestemmende for, hvad der kan bygges på sommerhusgrundene hos os. Hertil kommer regulering, der følger af anden lovgivning. Som eksempler herpå kan nævnes begrænsninger som følge af strandbyggelinien (vigtigt for husene i første række mod vandet) og regler om beskyttelse af fortidsminder (vigtigt for husene Digevej 1 – 11 i forhold til dyssen syd for sommerhusområdet).

Egentlige sommerhuse til beboelse kræver byggetilladelse fra kommunen, som påser, at reglerne i Bygningsreglementet, men også vores deklARATION, er overholdt. Hvis det er tilfældet, kan kommunen give byggetilladelse. Den, der søger, opnår en såkaldt byggeret.

Hvis det, der ønskes opført, alene er en carport, et udhus, skur eller lign. er det ikke nødvendigt at søge om tilladelse hos kommunen, når bare der foreligger byggeret, dvs. at bestemmelserne i Bygningsreglementet er overholdt. Det er bygherrens ansvar at sikre sig det, og kommunen kan altid kontrollere, om reglerne er fulgt – også bestemmelserne i vores deklARATION, hvor kommunen er påtaleberettiget. Hvis ikke reglerne er fulgt, kan kommunen i yderste konsekvens kræve byggeri lovliggjort på ejerens regning. De relevante bestemmelser i Bygningsreglementet for disse "småbygninger" er især §§182-183 samt §178.

Ved siden af Bygningsreglementet skal som nævnt også vores deklARATION overholdes fsva. disse "småbygninger". Særligt på et punkt er vores deklARATION "strengere" end Bygningsreglementet. Det drejer sig om deklARATIONENS mindsteafstandskrav til naboskel og skel mod sti på 3,5 m samt skel mod vej og vendeplads på 5 m. Her rummer Bygningsreglementet mulighed for på visse betingelser at lempe mindsteafstandskravet til skel til minimum 2,5 m.

Da deklarationen blev lavet i sin tid, var man godt opmærksom på, at kravene i byggelovgivningen på dette område kunne være mere lempelige end kravene i deklarationen. Det kan man se i §4, stk. 4 i deklarationen, der lyder således: "Garager, udhuse o. lign. mindre bygninger må uanset lempeligere forskrifter i byggelovgivningen ikke uden grundejerforeningens samtykke anbringes nærmere naboskel og skel mod sti end 3,5 m og må ikke anbringes nærmere skel mod vej og vendeplads end 5 m."

Der er altså åbnet mulighed for, at der kan gives dispensation fra krav om mindsteafstand til skel, men dispensationen kan naturligvis ikke gå længere end til den mindsteafstand, der fremgår af Bygningsreglementet. I de tilfælde, hvor en sommerhusejer ønsker at fravige mindstekravene om afstand til skel i deklarationen, vil bestyrelsens linie være følgende:

- Bygningsreglementet skal i alle tilfælde nøje følges
- Udgangspunktet er endvidere, at deklarationens krav om mindsteafstand til skel skal følges. Men i helt særlige tilfælde, hvor der er en rigtig god begrundelse, f.eks. hvor en carport, et skur eller lign. i praksis ikke kan placeres på grunden, uden at afstandskravene i deklarationen fraviges, vil bestyrelsen som udgangspunkt se positivt på at give samtykke hertil (i praksis ændres mindsteafstandskravet til naboskel og skel mod sti fra 3,5 m til 2,5 m)
- Samtykket vil normalt kun blive givet, hvis naboen er indforstået.

Beskrivelsen ovenfor er bl.a. baseret på underhåndskontakter til Slagelse Kommune, Center for Miljø, Plan og Teknik, som i øvrigt har tilkendegivet, at man altid står til rådighed for oplysninger og vejledning.