Beslutningsreferat: Bestyrelsesmøde, den 23. maj 2023 kl. 20.00 hos Simon

Deltagere: Anne-Sophie, Bettina, Henrik, Mads Bo og Simon.
Referent: Simon.

1. Bemærkning til generalforsamlingsreferat fra HH32 og HH45: HH32 og HH45 har her sendt 10 linjer, som de ønsker bliver tilføjet til referatet fra generalforsamlingsreferatet. Det blev besluttet, at deres bidrag - i uredigeret form - bliver tilføjet som sidste side af generalforsamlingsreferatet på hjemmesiden. Simon sørger for det og giver samtidig HH32 og HH45 besked.

2. Modtagne henvendelser fra HH32 og HH45: HH32 og HH45 har henvendt sig til bestyrelsen med ønske om et møde om deres påståede hævd over foreningens fællesareal. Simon besvarer henvendelsen og henviser bl.a. til det tidligere oplyste om, at da generalforsamlingen ikke ønskede, at der blev rekvireret ekstern bistand, da vil processen komme til at tage lidt længere tid. Det er bestyrelsens opfattelse, at spørgsmål om der er vundet hævd altid vil skulle forelægges generalforsamling. Bestyrelsen vil samtidig tilbyde en mindelig løsning, hvor medlemmerne skriftligt anerkender, at de uberettiget råder over en del af fællesarealet, og at denne råden vil blive tilendebragt senest ved ejerskifte, men hvor grundejerforeningen afholder udgifterne til reetablering.

   Højesteret har de 3. februar 2023 truffet en afgørelse om hævd, der vedrørte spørgsmålet om 3 villaejere havde vundet hævd over dele af et kommunalt beplantningsbælte, som de havde inddraget i deres haver. I dommen skrev Højesteret bl.a.:

   > "Efter Danske Lov 5-5-1 kan man efter omstændighederne opnå ejendomsret til et areal ved hævd (ejendomshævd), hvis man har rådet over arealet i 20 år. De nærmere betingelser for at vinde ejendomshævd må fastlægges i retspraksis. Højesteret finder, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden, jf. herved også Højesterets dom af 17. november 1931 (UfR 1932.39). Dette udgangspunkt kan dog fraviges, hvis det efter en samlet vurdering findes godtgjort, at den rådende i en periode på mindst 20 år (hævdsperioden) havde føje til at tro, at ejeren havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealet
   >
   > Med hensyn til den konkrete sag bemærkes, at villaejerne som nævnt var bekendt med, at kommunen ejede arealerne, da de inddrog dem som en del af deres haver. Udgangspunktet er herefter, at villaejerne ikke har kunnet vinde ejendomshævd over arealerne, og Højesteret finder, at der ikke er grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder findes det således ikke godtgjort, at villaejerne i en periode på mindst 20 år har haft føje til at tro, at kommunen havde opgivet eller var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne.
   >
   > Højesteret har navnlig lagt vægt på, at villaejerne let kunne have spurgt kommunen om, hvorvidt de kunne overtage ejendomsretten til arealerne, men det skete ikke Højesteret har endvidere lagt vægt på, at kommunen ikke har haft nogen anledning til at føre tilsyn med eller råde over arealerne. Ved etableringen af beplantningen, som havde til formål at adskille villaområdet fra industriområdet og derved beskytte beboerne i villaområdet mod støj og forurening mv., forudsatte kommunen, at vedligeholdelse ikke ville være nødvendig i en længere årrække. Højesteret har desuden lagt vægt på, at der ikke har været tilkendegivelser fra kommunen, der kunne opfattes sådan, at kommunen var indstillet på at opgive sin ejendomsret. Det forhold, at kommunen efter det oplyste ikke frem til 2013 gjorde villaejerne opmærksomme på, at de inddragne arealer tilhørte kommunen, kan i hvert fald under de foreliggende omstændigheder ikke have skabt en berettiget forventning hos villaejerne om, at kommunen var indstillet på at opgive ejendomsretten til arealerne."

3. Henvendelse fra HH45 vedr. solceller: Bestyrelsen genoptog drøftelsen af henvendelsen fra HH45 om solceller, jf. referat af seneste bestyrelsesmøde, og besluttede at svare HH45, at de er velkomne til at lave et oplæg til bestyrelsen, der efterfølgende, evt. i redigeret form, kan forelægge det for generalforsamlingen med et forslag vedr. solceller på tagene, som skal sikre et ensartet æstetisk udtryk. Jf. henvendelsen fra HH45 vil dette ske med inddragelse af repræsentanter for de tre typer huse, der finder i HH. Hvis et sådant forslag kan godkendes af grundejerforeningens bestyrelse og dernæst generalforsamlingen, skal hver enkelt husejers projekt godkendes af Rudersdal Kommune, jf. husenes status som bevaringsværdige.

4. Vedligeholdelsesplan: Bestyrelsen havde en drøftelse heraf, herunder balancen mellem hensynet til det samlede æstetiske udtryk af foreningens fællesarealer og beboeres forskellige ønsker – herunder ønsker om mere lys, mindre indsigt osv. Bestyrelsen besluttede at finde en landskabs-/havearkitekt, der kan lave et udkast til den vedligeholdelsesplan, som blev drøftet på årets generalforsamling.

5. Evt.: Der blev ikke drøftet noget under dette punkt.