**Resumé**

På generalforsamlingen i marts 2017 blev nedsat et udvalg, der helt overordnet skulle afdække

* Hvad er ”op og ned” på reglerne for småhuse  på grundejernes matrikler i grundejerforeningen
* Hvilke regler kan grundejerforeningen selv beslutte i forhold til fx højde–  inden for rammerne af Kommunens regler
* Hvad kan den enkelte grundejer gøre, hvis en nabo ikke overholder de  regler som generalforsamlingen har besluttet
* Forslag til udseende på bygning og til mulig placering

Udvalget skulle fremkomme med redegørelser, der skal danne grundlag for generalforsamlingens beslutninger.

*Ramme*
Generalforsamlingen har bedt udvalget om at fremkomme med en redegørelse og forslag til beslutning til afgørelse på en ekstraordinær generalforsamling, der skal gennemføres senest 30. juni 2017.

Jf. vedtægterne skal grundejerne indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling senest 4 uger inden generalforsamlingen ønskes afholdt.

*Afgrænsning*
Udvalget arbejde har fokus på at kvalificere eventuelle beslutninger på generalforsamlingen, der **fremadrettet** kan regulere nybygninger af småhuse i parcellernes baghave. Det er tanken, at en evt. beslutning også vil kunne anvendes med henblik på at godkende eksisterende småbygninger.

*Hvad har udvalget arbejdet med?*

Vi har

* fremfundet beskrivelser af gældende regler
* formuleret konkrete spørgsmål til Kommunen om fortolkning af gældende  regler, som vi har søgt besvaret skriftligt
* søgt at finde frem til den enkelte grundejers muligheder for at gøre  indsigelse, hvis en nabo vælger ikke at følge generalforsamlingens beslutning om bygning af småhuse
* været til møde med kommunens tekniske forvaltning og fået dem til at gennemlæse redegørelsen til beboerne, så den er I tråd med gældende regler

*I alle 3 tilfælde kan bestyrelsen rent juridisk IKKE indgå som instans i sagsgangen*

*om opførelse/ lovliggørelse eller fjernelse af småbygninger.*

**Helt grundlæggende**

Overodnet set er byggeprocenten på alle matrikler i grundejerforeningen allerede opbrugt. Der findes allerede godkendte dispensationer til byggeplanen i form af byggeprojekter fx til skur i forhaven. Derfor skal et evt ønske om opførelse af en småbygning i baghaven have udgangspunkt i en ansøgning til kommunen om, at dispensere fra byggeplanen.

Bygningsreglementets paragraf 2.2.3.5 angiver regler for størrelse af småhuse i tilknytning til rækkehuse. Her oplistes, at et småhus maksimalt må være 2,5 m højt, skal placeres min 2,5 m fra huset og være på max 10 kvm.

På sidste generalforsamling var der et ønske om at undersøge, om generalforsamlingen vil kunne beslutte egne regler for fx højde – og et ønske om at undersøge hvilke sanktioner en grundejer havde, hvis en nabo ikke fulgte generalforsamlingens beslutning.

**Vores oplæg**

Vores arbejde har ført frem til tre beslutningsmuligheder, som vi vil anmode generalforsamlingen stemme om.

1. **Hvis vi søger dispensation ift kommunens anviste reglement § 2.2.3.5
– uden at sætte egne regler

fsa eksisterende**
* Som udgangspunkt skal der søges om lovliggørelse af alle småbygninger i matriklernes baghave, der ikke allerede har en formel godkendelse
* Grundejere kan søge om tilladelse til at beholde småbygninger, der holder sig inden for reglementet 2.2.3.5
* Ansøgningen kaldes en ”lovliggørelsesproces”, som kan føre til en godkendelse/afslag eller til et krav om nedrivning
* I processen gennemgår Kommunen samtidigt lovligheden af bygninger eller bygningsændringer på hele matriklen
* Kommunens timebetaling ligger på ca kr. 576,- pr time (priser fra 2017)
* Der vides ikke hvor mange timer en lovliggørelse kræver
* Der kan søges om lovliggørelse af småbygning 2,5 m fra hus, helt op i skel og 2,5 m højt – max10 kvm
* Der skelnes ikke mellem drivhus og skur
* Kommunen stiller ingen krav til valg af materialer

**fsa nyopførelser**

* Grundejere skal ansøge kommunen før man igangsætter en nyopførelse af en småbygning
* Iflg. Lokalplan 202.1 kan der kun bygges 1 skur i baghaven – uanset om der er bygget skur i forhaven
* Kommunen er den instans, der skrider ind, hvis en grundejer ikke følger ovennævnte regler, enten
	+ på opfordring fra grundejer, der anmelder en anden grundejer, der ikke følger reglerne, eller
	+ ved kommunens eget initiativ som en del af kommunens opgaver (dog tidligst fra 28.6.17)

**Hvis vi søger dispensation ift kommunens anviste regler 2.2.3.5
– men vi aftaler egne regler i grundejerforeningen**

* Generalforsamlingen kan beslutte egne rammer for småhuses størrelse og placering inden for rammerne af 2.2.3.5.
Vi kan således beslutte fx at generalforsamlingen kun tillader småbygninger der er fx er lavere end 2,5 m i højden.
* Hvis en grundejer retter forespørgsel til kommunen om mulighederne for at opføre en småbygning, vil kommunen henvise til de generelle bestemmelser (max højde 2,5 m) og til at grundejeren selv er forpligtet til at undersøge eventuelle beslutninger i grundejerforeningen (hvor vi kan have vedtaget en lavere højde)

**Fsa eksisterende**

* Grundejere skal søge kommunen om tilladelse til at lovliggøre bevarelse af småbygninger, der holder sig inden for reglementet 2.2.3.5 **OG** generalforsamlingens regler
* Ansøgningen kaldes en ”lovliggørelsesproces”, som kan føre til en godkendelse/afslag eller til et krav om nedrivning
* I processen gennemgår Kommunen samtidigt lovligheden af bygninger eller bygningsændringer på hele matriklen
* Kommunens timebetaling ligger på ca kr. 576,- pr time
* Det vides ikke hvor mange timer en lovliggørelse kræver
* Der kan søges om lovliggørelse af småbygning 2,5 m fra hus, helt op i skel og på en højde besluttet af generalforsamlingen – med en størrelse på max 10 kvm
* Generalforsamlingen kan skelne mellem regler for væksthuse og for skure
	+ Se forslag på rammer for henholdsvis væksthus og skur baseret på fremsendte forslag til seneste ordinære generalforsamling og de indkomne forslag fra grundejerne på baggrund af udvalgets opfordring
* Iflg. Lokalplan 202.1 kan der kun bygges 1 skur i baghaven – uanset om der er bygget skur i forhaven

**Fsa nyopførelser**

* Kommunen er den instans, der skrider ind med krav om lovliggørelse, hvis en grundejer ikke følger kommunens overordnede regler med højde på max 2,5 m, opførelse min 2,5 m fra hus og med en størrelse på max 10 kvm.
Kommunen vil således kun kunne skride ind, enten
	+ på opfordring fra grundejer, der anmelder en anden grundejer, der ikke følger reglerne, eller
	+ ved kommunens eget initiativ som en del af kommunens opgaver (dog tidligst fra 28.6.17)
* **Der vil være tale om et privatretsligt forhold, hvis en grundejer måtte opføre en småbygnig, der er under den af kommunen fastsatte mulige byggehøjde på 2,5 m i højden, men over den højde, som grundejerforeningen har besluttet.
I sådanne tilfælde kan en grundejer, der oplever sig forurettet, selv og for egen regning anlægge et civilt søgsmål mod den grundejer, der har bygget for højt**
	+ **Der er retspraksis for, at generalforsamlingsbeslutninger skal følges**
* Grundejerforeningen kan beslutte regler for materialer
* Grundejere skal søge om byggetilladelse hos kommunen, hvis man vil opføre en småbygning der holder sig inden for generalforsamlingens beslutning (der igen er inden for reglementet (2.2.3.5))
* Grundejere skal søge kommunen om lovliggørelse af allerede opførte småbygninger.

**Hvis vi ikke søger dispensation**

* Som hovedregel må der ikke være småbygninger i baghaven, da byggeprocenten er overskredet og da generalforsamlingen ikke har besluttet at søge om dispensation.
Der kan angiveligt være småbygninger, hvor der foreligger en godkendelse fra kommunen eller hvor opførelsen af småbygningen var tilladt på opførelsestidspunktet
* Kommunen har via luftfotos et overblik over grundejerforeningens matrikler, og kan via dette se, hvor der måtte være opført bygninger
* Kommunen vil på den enkelte grundejers regning indlede en lovliggørelsessag over for grundejeren.
* Hvis kommunen ikke kan lovliggøre en ansøgning vil lovliggørelsesprocessen – som følge af en grundejerforeningsbeslutning om ikke at søge dispensation – føre til krav om nedrivning af allerede opførte småbygninger - inden for en given frist
* I processen gennemgår kommunen samtidigt lovligheden af bygninger eller bygningsændringer på hele matriklen
* Kommunens timebetaling ligger på ca kr. 576,- pr time
* Det vides ikke hvor mange timer en lovliggørelse kræver
* Kommunen angiver, at tidsforbruget vil være større, når de skal tage initiativ til lovliggørelsesprocessen