

Sølystparkens Ejerlaug  
**Beretning for året 2019**

Bestyrelsen har i året 2019-2020 bestået af

Formand.	Johannes Jacobsen
Kasserer:	Lars Poulsen
Medlemmer:	Christina Andersen Børge Klint
Suppleanter:	Hans Henrik Balshøj Finn Christensen

### 1. Aktiviteter

Der blev slået katten f tøndens fastelavnssøndag. Arrangementet var velbesøgt. (71 deltagere, heraf 37 børn).

Også Sct. ansbålet, der var begunstiget af særdeles godt vejr, havde samlet mange deltagere. (over 200 blev det anslået til).

### 2. Status på vejene

### 3. Havemand

Sidste år overtog havemanden græsslåning langs stierne sammen med pasning af lejepladsen. Dette arrangement fortsætter. Lejepladsen er fortsat i god stand.

### 4. Servitutter

Som annonceret på generalforsamlingen sidste år, havde bestyrelsen besluttet at søge advokatbistand til klarlægning af, hvilke rammer og principper, der gælder for kommunens håndhævelse af vores servitutter. Det er som bekendt kommunen (og kun kommunen), der har påtaleretten (og -pligten) i forhold til deklARATIONENS bestemmelser, men mange oplever, at områdets servitutter tilsidesættes, uden at kommunen griber ind. I nogle situationer synes kommunen endog at medvirke til tilsidesættelsen. Vi fandt dog, at det var hensigtsmæssigt at starte med at søge dialog med kommunens afdeling for Teknik og Miljø for at høre, hvordan de så på sagen. Det lykkedes efter lang tid at få et møde i stand med to sagsbehandlere fra afdelingen for byggeri.

Mødets væsentligste resultat var, at kommunen mener, at det er valgfrit for den, om og hvordan den vil udøve påtaleretten. Den anerkender altså ikke, at det er dens pligt - som eneste påtaleberettigede og som medunderskriver på deklARATIONEN - at sikre servitutternes overholdelse gennem udøvelsen af dens påtaleret. Den bygger sin opfattelse om valgfrihed på en paragraf i planloven, (§43), som siger at "kommunen *kan* udstede påbud og forbud" med begrundelse i servitutterne, - altså ikke at den *skal*.

Dernæst har vi hyret advokat Peter Hyldahl Ebbesen (Clemens Advokatfirma), som er specialist på området, til den opgave at klarlægge, hvilke muligheder vi har for at få vores servitutter respekteret.

Advokaten har udarbejdet en redegørelse for det retslige grundlag på området. Det påpeges heri, at kommunens opfattelse af, at den har valgfrihed beror på en fejllæsning af planlovens §43. Når kommunen ønsker at anvende en privatretslig servitut til regulering af et område, kan den gøre det med hjemmel i planlovens §43 også selv om den ikke har påtaleret. Når derimod kommunen har enepåtaleret iht. servitутten - som det er tilfældet hos os - kan man ikke overføre kommunens valgfrihed omkring påtale, og kommunen har ikke fri adgang til at tillade fravigelser fra servitутten. Højesteret har i en dom fastslået, at der i en situation, hvor en kommune er enepåtaleberettiget iht. en servitut, består en egentlig påtalepligt for kommunen, hvis de servitutberettigedes interesser krænkes i særlig grad. Hvis kommunen undlader at sikre overholdelse af servitутten (enten ved at undlade påtale eller ved at meddele dispensationer) kan det føre til erstatningsansvar for kommunen.

Et hovedformål med servitутten er at opretholde en ensartet bebyggelse med et gennemgående æstetisk og arkitektonisk udtryk. Mange ser dette som en væsentlig forudsætning for at området er og fremover vil være et attraktivt boligområde og finder derfor, at det er vigtigt, at servitутten administreres efter dens formål og indhold.

Det ville i øvrigt også være ulogisk, hvis kommunen kunne påtage sig opgaven som enepåtaleberettiget og derefter gøre servitутterne illusoriske ved at undlade at påtale overskridelser.

Det omtalte møde førte også til en erkendelse af, at kommunen ikke har kendt betydningen af udtrykket "blank mur". En af bestemmelserne i vores servitутter er, at den væsentligste del af facader skal fremstå som blank mur. Det er et fagudtryk, der anvendes i murerfaget og i arkitektfaget og som betyder en mur, der står med rå mursten uden tildækning. Kommunens sagsbehandlere troede, at det kunne betyde en hvilken som helst form for murværk. Misforståelsen blev rettet på mødet og kommunen har efterfølgende skriftligt bekræftet betydningen af udtrykket. Det har dog ikke i sig selv nogen virkning, idet kommunen i samme brev gav udtryk for, at den ikke havde i sinde at håndhæve den pågældende bestemmelse.

Af advokatens redegørelse fremgår det også,

- at kommunen har en vis frihed til at anlægge skøn i sin udøvelse af påtalepligten
- klager over kommunens afgørelser vedr. servitутter skal afgøres ved retten (ikke ved klagenævn som det f. eks. er tilfældet med klager vedr. planloven)
- at ejerlauget (på samme måde som konkret krænkede grundejere) må antages, at kunne anlægge retssag mod kommunen med påstand om at deklARATIONEN ikke håndhæves på korrekt vis, men at dette i sidste ende snarere er et forhold, som henhører under de konkret krænkede grundejere, idet ejerlauget ikke har nogen pligt og økonomi til at føre retssager for enkeltmedlemmer
- at grundejere, der vil anlægge sag skal løfte en bevisbyrde for, at de er skadelidte
- at ejerlauget bør fastholde overfor kommunen, at formålet med byggeservitутten er at opretholde en ensartet bebyggelse, og at kommunen ikke er berettiget til at gøre dette illusorisk ved at udstede dispensationer fra byggeservitутten eller fortolke denne på en måde, som er i direkte strid med ordlyd og formål, herunder f. eks. at tillade opførelse af ny bebyggelse eller ændre eksisterende, så facader som helhed er pudsede
- at ejerlauget overfor kommunen bør fastholde, at kommunen har en pligt til at påtale åbenbare overtrædelser af byggeservitутten, da det krænker de servitutberettigede ejendomsejere i særlig grad, da det er med til at fratage området dets arkitektoniske og æstetiske karakter.

Advokatens redegørelse bliver i sin helhed lagt på ejerlaugets hjemmeside sammen med deklARATIONEN. Den er desuden sendt til kommunen, som har tilkendegivet, at juridisk afdeling vil svare. Det har den imidlertid endnu ikke gjort.

## **5. Hastighedsregulering**

Sidste år fortalte vi i årsberetningen, at bestyrelsen havde været i kontakt med Aarhus Kommune om to spørgsmål. Det ene handlede om at få nedsat hastigheden på Sølystvej. Det andet om at få ændret skiltningen på Egå Strandvej ved Søsvingets udmunding i Strandvejen.

Vedrørende Sølystvej er der, som det også blev omtalt, udført hastighedsmålinger. Disse har ikke ført til nogen ændringer, idet målingerne viste, at der blev kørt med ganske lav hastighed.

Det andet spørgsmål er lidt mere kompliceret. Det blev i første omgang sagt fra kommunens side, at der var et projekt i gang, hvor man ville nedsætte hastigheden til 50 km/t og foretage forskellige andre ændringer, som vi kun kunne være meget tilfredse med. Tidsplanen var ukendt. Det viste sig senere på året, da vi rykkede for en tidsplan, at det hele var en fejltagelse. Kommunen havde forvekslet to lokaliteter, og der havde ikke på noget tidspunkt været planer om at imødekomme vores ønsker. Vi begyndte derfor igen med at fremføre ønskerne men blev mødt af en massiv afvisning, bl. a. med den begrundelse, at politiet allerede havde afvist at nedsætte hastigheden på den nordlige del af Strandvejen, og efter en længere korrespondance opgav vi sagen.