

BOLIGFORENINGEN MALTEVANG

Hillerød d. 25.01.2024

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 23. januar 2024.

Til stede: S34, S36, S40, S42, S44, M3, M7, M11, M17, M19, M21, M23, M25, datter (uden stemmeret) for M27, M29, M31, M35

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Introduktion
4. Hillerød Kommunes svar på vores anmodning om godkendelse af revideret vedtægt
Kommunen opstiller to muligheder:
 - a. Kommunens påtaleret aflyses
 - b. Kommunen godkender vedtægten, men udøver på intet tidspunkt sin påtaleret
5. Parcelhusejernes Landsforenings svar på bestyrelsens spørgsmål
PL forklarer, at foreningen med kommunens beslutning ikke længere gennem de særlige bestemmelser kan lægge begrænsninger for de enkelte matrikler
6. Svar til Hillerød Kommune – hvad mener generalforsamlingen, at svaret skal være
7. Beslutning om eventuel inddragelse af advokat
8. Opstilling af ny vedtægt
9. Vederlag for bestyrelsesarbejde
10. Eventuelt

Ad 1.

M21 blev valgt til dirigent.

Ad 2.

M11 blev valgt til referent.

Ad 3.

Da der var flere deltagere, som var flyttet ind i foreningen, siden arbejdet med den reviderede vedtægt var blevet påbegyndt i 2019, blev der givet en længere forklarende udredning.

Husene i Boligforeningen Maltevang er i henhold til lov nr. 235 af 30. april 1946 opført med statslån af Hillerød Almennyttige Boligselskab i årene 1947-49 som lejeboliger med henblik på salg – såkaldte overgangshuse. Sidste hus blev købt i 1956, og herefter var foreningen i princippet en grundejerforening, men da ”Boligforeningen Maltevang” er navnet, som bruges i de tinglyste dokumenter, lod det sig ikke ændre umiddelbart.

Foreningens begyndelse som overgangshuse og med statslån betød givetvis, at Hillerød Kommune spillede en fremtrædende rolle i nedfældelsen af den deklaration/servitut, som blev tinglyst den 20. juli 1949 og som dannede grundlag for den vedtægt, som Hillerød Kommune i 1962 fik godkendt af den daværende generalforsamling og af byrådet. Servitut og vedtægt har sammen virket som styringsmekanisme for Boligforeningen Maltevang.

I slutningen af 1970’erne blev der imidlertid vedtaget en planlov, som har dannet grundlag for vedtagelse af lokalplaner. Med tiden har planloven, byggeloven, bygningsreglementet og

hegnsloven på sæt og vis overhalet servitut og vedtægt indenom. Boligforeningen Maltevang har hele tiden styret efter vedtægten fra 1962 med senere tilføjelser, godkendte af Hillerød Kommune.

I 2019 besluttede foreningen, at vedtægten skulle revideres strukturmæssigt og sprogligt. Pga. corona-tiden fik foreningen først i slutningen af september 2022 mulighed for at godkende forslaget til revideret vedtægt, som efter bestyrelsesmøde den 8. november 2022 blev sendt til Hillerød Kommune den 9. november 2022.

Umiddelbart forvekslede kommunen foreningen med Grundejerforeningen Maltevang (lige numre) og ville ikke godkende forslaget, da det var væsensforskelligt fra den tidligere version (som altså ikke var Boligforeningen Maltevangs).

Den 21. juni 2023 var M35 og M11 til møde om vedtægten på Hillerød Rådhus, og resultatet af mødet blev, at kommunens jurister skulle se på forslaget, og at foreningen ved søgninger i Rigsarkivet skulle fremskaffe dokumentation for vedtægtens tilblivelse, da det havde vist sig, at kommunen intet havde om sagen i sit arkiv.

Den 18. december 2023 modtog bestyrelsen det brev fra Hillerød Kommune, som behandles nedenfor under punkt 4.

Ad 4.

Hillerød Kommune meddeler i brevet, at kommunen ikke længere ønsker at udøve sin påtaleret, som kommunen ellers er pligtig til jf. servitutten.

Grunden er, at kommunen ser en konflikt i at skulle godkende en vedtægt, hvis særlige bestemmelser er mere vidtgående, end de ville være i en lokalplan, samtidig med at kommunen ville skulle påtale dem.

Kommunen nævner i brevet, at den ikke har nogen planmæssig interesse i at forfølge disse særlige og vidtgående bestemmelser og henviser til den lokalplan (nr. 168), som foreligger for bebyggelsen, der er dækket af Grundejerforeningen Maltevang.

Generalforsamlingen kunne derfor udlede, at kommunen implicit udtrykker, at den med afsæt i planlovens § 43 ville kunne påtale sådanne særlige forhold, som er sammenlignelige med dem, der er opført i lokalplan 168.

Kommunen havde imidlertid i sit brev holdt sig til at foreslå disse to muligheder for det videre forløb:

1. Kommunens påtaleret aflyses.
2. Kommunen godkender forslaget til revideret vedtægt, men udøver på intet tidspunkt sin påtaleret.

Generalforsamlingen ville tage stilling til dette nedenfor under punkt 6.

Ad 5.

På baggrund af kommunens brev havde bestyrelsen rettet henvendelse til Parcelhusejernes Landsforening (PL) for at høre, hvad deres indstilling til kommunens svar måtte være.

PL havde meldt tilbage, at hvis dette var kommunens indstilling, ville der for foreningen blot være tilbage at agere efter de dele af vedtægten, som handler om, hvordan foreningen fungerer, og hvordan den jf. lokalplan 168 skal ”forestå drift og vedligehold af fællesarealer

og fællesanlæg”.

PL tager imidlertid ikke med i sin betragtning, at lokalplan 168s §§ 7-8 netop medtager sådanne bestemmelser, som er at ligne med tilstandsservitutmæssige bestemmelser af en karakter, som jf. planlovens § 43 ville kunne optages i en lokalplan.

Det var juraprofessor Jens Evald fra Aarhus Universitet, der efter bestyrelsens henvendelse havde gjort opmærksom på disse forhold. Jens Evald er tillige forfatter til bogen ”Servitutretten”.

Hillerød Kommunes brev og PLs svar gav anledning til en generel diskussion af generalforsamlingen som øverste myndighed og vedtægtens rolle som foreningens lovtækt. Det blev i den anledning præciseret, at generalforsamlingen ganske rigtigt er foreningens øverste myndighed, men kun inden for rammerne af en godkendt vedtægt.

Dertil kommer, at flere af de særlige bestemmelser som optræder i foreningens vedtægt er reguleret af bygningsreglementet og/eller hegnsløven og måske i direkte modstrid hermed, og at foreningen derfor ved påtale vil have meget svært ved at få medhold.

Ad 6.

På baggrund af punkterne 3 til 5 blev det besluttet, at bestyrelsen skal sende et brev til Hillerød Kommune, hvori der foreslås følgende: I accept af at Hillerød Kommune ønsker at afstå fra at udøve sin påtaleret, vil Boligforeningen Maltevang indtil videre fortsætte med sin nugældende vedtægt og udarbejde et nyt forslag til vedtægt, som tager højde for kommunens indvendinger, men som samtidig også forudsætter, at kommunen med afsæt i den nugældende planlovs § 43 og under sammenligning med bestemmelserne i lokalplan 168 §§ 7-8 ved fremtidige ansøgninger ikke træffer afgørelser i modstrid med servitutten. Forslaget til ny vedtægt skal godkendes på foreningens generalforsamling i maj-juni.

Ad 7.

Det blev besluttet, at der efter konsultation af Jens Evald ikke umiddelbart var grund til at inddrage en advokat. M25 (uddannet jurist) kunne eventuelt forhøre sig om bistand i sit netværk, hvis det skulle blive nødvendigt. Det takkede generalforsamlingen for.

Ad 8.

Dette var allerede annonceret under punkt 6, og det blev besluttet at nedsætte et nyt vedtægtsudvalg bestående af S42, M3, M35 og M11.

Udvalget skulle have arbejdet klar, så det ville kunne udsendes i god tid inden den ordinære generalforsamling i slutningen af maj eller begyndelsen af juni 2024.

Ad 9.

Tidligere havde der været rabat på 1.000 kr. på det årlige kontingent til foreningen for formand og kasserer. I den kollektive ledelse ønskede bestyrelsen at afstå fra dette mod til gengæld, med generalforsamlingens godkendelse, at købe lidt mundgodt at forlyste sig med ved det sidste bestyrelsesmøde inden generalforsamlingen. Det godkendte generalforsamlingen.

Ad 10.

M35 havde været meget flittig med snerydningen i de seneste uger, men han ønskede at slå fast, at det er de enkelte medlemmers ansvar at få ryddet foran eget hus. Han kunne ikke love at være klar med maskinen alle dage, hvor det måtte være nødvendigt.

Tre bestyrelsesmedlemmer, herunder kasserer, ville være på valg på den ordinære generalforsamling – to med ønske om fratrædelse. De fremmødte blev opfordret til at overveje kandidaturer.

M21 takkede for god ro og orden og afsluttede mødet kl. 20:30.

Godkendt af dirigent og referent den 25. januar 2024

Eventuelle kommentarer til referatet sendes til bestyrelsen@maltevang.com
Kommentarerne samles i et dokument, som lægges på foreningens hjemmeside.